



2. 3. 90

IV 14

2 3 70

2.3.70

C

SAGGIO

DI UN

TRATTATO TEORICO-PRATICO

SUL SISTEMA LIVELLARE

SECONDO

LA LEGISLAZIONE E GIURISPRUDENZA

TOSCANA

DELL' AVVOCATO

Girolamo Poggi.

Tomo IV.

FIRENZE

NELLA TIPOGRAFIA BONDUCCIANA

1832.





11

SAGGIO

DI UN

TRATTATO TEORICO-PRATICO

SUL SISTEMA LIVELLARE.

Con Rescritto del dì 11. Dicembre 1829. S. A. I. e R. si è benignamente degnata di concedere all' Autore il privilegio per anni dieci della stampa e vendita dell' opera presente, e di vietare ancora l' introduzione e vendita nel Granducato di ogni estera ristampa e contraffazione della medesima.

LIBRO V.

7^{IV}

SEZIONE II.

Della Risoluzione accidentale o colposa del gius enfiteutico.

822. **L**a risoluzione *accidentale* o *colposa* del gius enfiteutico è quella che segue generalmente per inosservanza della legge comune regolatrice di questo contratto o dei patti speciali convenuti nell'istrumento d'enfiteusi, ancorchè duri tuttora il tempo prescritto alla concessione enfiteutica. Questa specie di risoluzione poi, relativamente all'enfiteuta il quale se fosse stato osservante avrebbe potuto continuare nel godimento de' suoi diritti finchè non fossero naturalmente spirati, si chiama ancora con proprio nome *caducità* (1). Divideremo questa Sezione in due distinti Capitoli. Esamineremo

Nel 1.^o *Quante e quali* siano le *cause* di caducità, e discorreremo della special natura di ciascuna di esse.

Nel 2.^o *Quando*, per *quali cause*, con *quali forme* giuridiche, con *quali condizioni* l'enfiteuta inosservante e colposo, e che a tutto rigore si dovrebbe dire incorso nella caducità possa domandare ed ottenere la *restituzione in intero* nei primitivi diritti..

(1) *Fierli Aggiunte sez. 7. pag. 1. e 6.*

A chi spetta l'onere di *provare* il pagamento del canone - *Presunzione* del pagamento risultante da tre ricevute connesse fra loro §. 836.

Se l'azione di caducità per questo titolo si possa intentare anche contro il terzo possessore e l'alienatario del fondo enfiteutico? §. 837.

Se quest'azione trapassi all'*erede* del padrone diretto, e contro l'*erede* dell'enfiteuta - *ivi* -

Se il pagamento *parziale* del canone faccia incorrere la caducità relativamente a tutto o ad una porzione del fondo enfiteutico §. 834. - 842.

Se la *mora d'un solo* a pagar la sua porzione pregiudichi anche agli altri compossessori, e compresi, sebbene solventi per la loro rata di possesso - *ivi* -

Esame delle principali *eccezioni* che si sogliono opporre dall'enfiteuta al padrone diretto per respingere l'azione della caducità per questo titolo §. 842.

1.^o *Renunzia del padrone diretto a questo titolo di caducità fatta nell'atto medesimo della concessione enfiteutico.*

Se il padrone diretto colla stipulazione d'una *penale* o *multa* dall'enfiteuta nel caso di non fatto pagamento di canone s'intenda aver *renunziato* alla caducità? - Esame d'un'opinione del Voet - Se possa *cumular* l'esazione della penale coll'azione della caducità §. 843.

2.^o *Diffetto dell'intimazione a pagare - Se l'intimazione sia necessaria per costituire in mora l'enfiteuta - Rifiuto del padrone diretto a ricevere il canone - Offerta e deposito del medesimo §. 844.*

3.^o *Compensazione* se sia ammissibile ad evitare la caducità - distinzione se nasca da un credito liquido di quantità o da un credito per *miglioramenti* o *diminuzione delle rendite* §. 845.

4.^o *Remissione espressa o tacita della caducità già incorsa dedotta da qualche fatto posteriore.*

Esazione della penale stipulata §. 846.

Ricevimento del canone - Distinzione se si tratta di canoni scaduti avanti o dopo l'incorsa caducità - Distinzione se il ricevimento è accompagnato o no da *protesta* §. 847.

Esazione dei canoni decorrendi in avvenire §. 848.

Se gli amministratori di Chiese e di corpi morali possano rimettere all'enfiteuta la caducità per il non fatto pagamento del canone §. 849.

III.^o *Della caducità per l'alienazione irrequinto domino.*

Diffetto di consenso - frode e collusione dell'enfiteuta contro il padrone diretto in occasione dell'alienazione §. 850.

Proibizione d'alienare senza il consenso del padrone diretto §. 851.

A chi e contro di chi compete l'azione di caducità per questo capo - *ivi* -

Non ha luogo la caducità per questo titolo

- 1.º Nelle alienazioni *nulle e condizionali*.
- 2.º Nelle alienazioni con *riserva* del consenso.
- 3.º Nelle alienazioni *improprie* in favor dei compresi.
- 4.º Nelle alienazioni *imperfette e potenziali*.
- 5.º Quando il padrone diretto ha *ricevuto* il canone dall'alienatario §. 852.

Se l'alienazione *parziale* del fondo enfiteutico fatta *irrequisito domino* faccia incorrere la caducità per tutto il fondo ovvero per la porzione alienata §. 853.

823. Sono cause di *caducità* quelle soltanto stabilite espressamente e nominatamente dalla *legge*, o dal *patto* dei contraenti.

824. La *legge* enumera come tali, la *deteriorazione del fondo enfiteutico*, il *non fatto pagamento del canone*, e l'*alienazione irrequisito domino*. Oltre queste cause principali espressamente e nominatamente stabilite dalla legge gli antichi Dottori e Trattatisti ne indicano altre molte come induttive egualmente della caducità. Erano queste la più parte desunte dall'analogia che passava fra l'antico contratto d'enfiteusi ed il contratto di feudo. Così fra queste enumerarono il *non fatto pagamento del laudemio* (1), l'*ingratitude* (2), il *men-*

(1) Brunemann in L. 3. Cod. de jure emphyt. n. 17.

Amadeo de Pont. de laudem. qu. 19.

Fulgin. tit. de caducit. qu. 16. per tot.

Fierli Aggiunte sez. 7. part. 1. pag. 169.

(2) Voet. in Pandect. tit. si ager vectigal. n. 48.

Fulgin. tit. de caducit. qu. 23.

De Luca Dottor Volz. dell' Enfiteusi esp. 4. n. 2.

dasio, la *non esibizione* dell' *istrumento* d' *Enfiteusi*, la *negazione* della *qualità enfiteutica*. Ma siccome niuna di queste cause si trova appoggiata ad un testo di legge, e la *caducità* come pena non può nè si deve pronunziare se non nei casi espressi dalle leggi speciali alla materia, e molto meno dedursi per argomento e per induzione da un ordine di cose che più non esiste, perciò tutte queste cause di *caducità* meritano di essere rigettate (1) e debbono tenersi o riguardarsi soltanto come cause di *caducità legale* le tre che abbiamo già enunciato e di ciascuna delle quali parleremo particolarmente e distintamente. Prima però di scendere a questa particolar trattativa premetteremo alcune avvertenze generali intorno alle cause di *caducità* convenute per patto e non contemplate dalla legge.

825. I contraenti possono con speciali convenzioni aumentare le cause di *caducità* stabilite dalla legge comune, ed agire, per l' *inosservanza* di tali patti, alla *reversione* dei beni enfiteutici purchè però vi concorrano i seguenti requisiti.

1.^o la *privazione* dell' *Enfiteusi* sia *espressamente e nominatamente* stabilita (2),

2.^o sia *concludentemente provata* l' *inosservanza* per colpa dell' *eufiteuta* (3).

(1) *Fulgin. tit. de caducit. qu. 5. §. 9. 22.*

Coccej de emphyt. cap. 10. §. 7.

(2) *Mantica de tacit. et ambiguis lib. 22. tit. 26.*

Fierli Opuscolo sez. 7. pag. 6. 8. et seq.

(3) *Ibidem.*

De Comitibus Decis. Florent. 110. n. 14.

Pisana Emphyteusis del 21. Giugno 1783. av. Vinci §. Molto più ec.

3.^o la causa di caducità stabilita dalla convenzione non sia affatto *estranea* al contratto d'enfiteusi (1). Potrebbero perciò formar congruo soggetto di caducità convenzionale, il non fatto pagamento del laudemio in caso d'alienazione dell'Enfiteusi (2) e l'inadempimento d'un fatto qualunque riguardante la destinazione e l'uso speciale del fondo enfiteutico (3).

826. È da notarsi egualmente, che questa seconda specie di caducità derivante dall'inosservanza dei patti *speciali* apposti nel contratto d'enfiteusi devesi, come qualunque altra convenzione fedelmente eseguire, ed è stata infatti rispettata e mantenuta anche dalla patria legge del 2. Marzo 1769. purchè questi patti non siano repugnanti ed incompatibili colla piena e libera contrattazione di tali beni, scopo principale della legge, l'inosservanza dei quali non potrebbe mai dar luogo all'azione della caducità (4). Per ultimo è da avvertirsi egualmente, che questa caducità può intentarsi contro tutti i compresi benchè uno solo abbia contravvenuto ai patti, a meno che dagli osservanti non si provasse un dolo diretto al loro pregiudizio o la

(1) *Corbul. de caus. privat. ob inobservant. pact.*

Fierli Opuscolo sez. 7. pag. 75. not. 9.

(2) *Fierli Aggiunte sez. 7. pag. 169.*

Burg. de laudem. Inspect. g. n. 14. part. 1.

Fulgín. tit. de caducit. qu. 16. n. 7.

(3) *Vedi Decis. Ined. vol. 1. dec. 18.*

(4) *Istruzioni pei Notari art. 5. §. 9.*

Fierli Opuscolo sez. 7. pag. 69.

Pisana pract. Renovat. Emphyt. del 22. Luglio 1780. avanti Bernardi.

contravvenzione non fosse accaduta senza la scienza e la colpa dei *composseessori* (1).

827 Se i privati possono con speciali convenzioni aumentare le cause di caducità legale, potranno egliino egualmente in forza di convenzioni distruggere l'efficacia di quelle stabilite dalla legge? Sarebbe egli a cagion d'esempio valido il patto che l'enfiteuta non possa essere espulso dal fondo per il non fatto pagamento del canone? Senza dubbio. La caducità non è un elemento sostanziale del contratto d'enfiteusi e può derogarvisi dalle parti senza alterarne l'essenza - *Pactio potest excedere naturam contractus, non potest contraria naturae contractus esse* - Ora un tal patto non è contro la natura del contratto poichè, anche omessa la pena della caducità, può esser salvo in altro modo l'interesse del padrone diretto, e rimanere non ostante inalterata la natura dell'Enfiteusi. Non sono infatti cose fra loro repugnanti e contraddittorie che il contratto sia enfiteutico, e non vi sia luogo alla caducità, come non sono cose contrarie fra loro l'esistenza della vendita e la non prestazione dell'evizione: ma sono contrarie e incompatibili, l'esistenza della compra e la mancanza del prezzo, l'esistenza del precario e del deposito, senza la possibilità della revoca a beneplacito, e l'esistenza della società senza la comunicazione del danno e del lucro (2). Ma il semplice e generico patto di non

(1) Fierli *ibidem*.

Florentina Solutionis Canonis del 30. Marzo 1784. av. Maggi

(2) Cujacio *Comment. in L. 2. Cod. de jur. emphyt. pag. 391. e 392.*

Donell. Comment. jur. civil. L. 9. cap. 15. . 15.

espellere l' enfiteuta non sarebbe bastante a distruggere le cause di caducità stabilite dalla legge poichè questo patto devesi sempre interpretare come subordinato alla condizione che l' enfiteuta adempia fedelmente per la sua parte alle proprie obbligazioni (1).

828. Questa stessa conclusione procederebbe anche nel concorso d' una circostanza più speciale, in cui il conduttore a lungo tempo o l' enfiteuta avesse confermato e corroborato il patto *generico* di non *essere espulso* colla stipulazione d' una multa o penale da pagarsi in suo favore dal locatore o padrone diretto. Poichè quantunque nella stipulazione della penale non fosse stato contemplato espressamente il caso del non adempimento alle obbligazioni del conduttore o dell' enfiteuta, tuttavia argomentando dalla verosimil volontà delle parti si deve dire che il diritto di esiger la multa dovesse esser condizionato al puntuale pagamento delle pensioni ed all' uso regolare ed alla buona conservazione e manutenzione del fondo locato (2).

(1) *L. 54. §. 1. ff. locat.*

Coccej de emphyt. cap. 10. n. 8.

(2) *L. 54. ff. locat. §. 1. « ivi »* Inter locatorem fundi, et conductorem convenit, ne intra tempora locationis Sejus conductor de fundo invitatus repelleretur: et, si pulsatus esset, poenam decem praestet Titius locator Sejo conductori: vel Sejus conductor Titio, si intra tempora locationis discedere vellet, atque decem Titio locatori praestare vellet: quod invicem de se stipulati sunt: Quero, cum Sejus conductor biennii continui pensionem non solverit, an sine metu poenae expelli possit? Paulus respondit: quamvis nihil expressum sit in stipulatione poenali de solutione pensionum, tamen verisimile esse, ita convenisse de non expellendo colonum intra tempora praefinita, si pensionibus paruerit, et ut oportet, colere: et ideo si poenam petere coeperit is, qui pensionibus satis non fecit, profuturam locatori doli exceptionem.

829. Premesse queste osservazioni generali passiamo a discorrere in particolare delle cause più ordinarie e frequenti di caducità legale.

§. I.

Della Caducità per deteriorazione del fondo enfiteutico.

830. S' incorre, secondo il disposto della legge comune, la caducità per *deteriorazione* del fondo poichè l'obbligo della buona *conservazione* e *manutensione* della cosa che forma soggetto della concessione è inseparabile da qualunque specie d'Enfiteusi tanto propria che impropria (1). Questa causa di caducità è applicabile inoltre, tanto alle Enfiteusi ecclesiastiche e di luoghi pii, quanto all'Enfiteusi di diretto dominio dei privati e dei laici a cui si applicano le disposizioni contenuto nella *Nov. 120. cap. 8.* E sebbene questa costituzione parli unicamente dei beni enfiteutici delle Chiese e dei luoghi pii, non perciò è da credere che volesse stabilire questa causa di caducità come privilegio e gius singolare esclusivamente in loro favore, ma perchè ai tempi di Giustiniano questi contratti erano più frequenti rispetto a tali persone e corpi morali (2).

(1) *Saggio Storico* §. 57. 141. 380.

Nov. de alienat et emphyt. §. Si vero unde Auth. Qui rem Cod. de Sacros. Eccles.

Donell. Comment. jur. civil. lib. 9. cap. 15. n. 3.

Fulgin. tit. de caducit. qu. 2. 3. 4.

(2) *Voet. in Pandect. tit. si ager vectigal. §. 46.*

831. All'effetto di poter domandare la caducità per questa causa speciale, oltre le prove comuni alla risoluzione in genere dell'Enfiteasi, di cui abbiamo parlato di sopra, cioè del dominio diretto e dell'identità dei beni, bisogna concludentemente giustificare (1)

1.^o Che esista una *deteriorazione*;

2.^o Che questa deteriorazione cada nella *sostanza* del fondo;

3.^o Che sia *notabile e grave*;

4.^o Che provenga da *colpa* dell'enfiteuta.

832. L'*esistenza della deteriorazione* si prova regolarmente col confronto fra lo stato antico e moderno del fondo enfiteutico verificato per mezzo di testimoni, di perizie, e quando occorra coll'ispezione oculare fatta dal Giudice (2). Si ammette poi per giustizia la *compensazione* fra migliorato e deteriorato sul medesimo fondo, dimodochè se il miglioramento pareggia o supera il deterioramento non è luogo ad intentare la caducità. Ma potrà chiamarsi deteriorazione la distruzione dei miglioramen-

(1) *Fulgin, loc. cit. qu. 2.*

Mantelatici Elem. Jurispr. Civil. vol. 2. pag. 132.

Fierli Opuscula sez. 7. pag. 68. ed Aggiunte sez. 7. p. 168.

Florentina Caducitatis del 13. Marzo 1682. av. Cavalcanti pag. 5.

Faesulana Banorum et Emphyteusis dell' 11. Ottobre 1749. av. Paperini Relot. pag. 11. e 12.

(2) *Fierli Opuscolo sez. 7. pag. 68.*

Florentina Caducitatis del 13. Marzo 1682. av. Cavalcanti pag. 6. e 7.

Piscien. Devolutionis Emphyteusis del 7. Aprile 1725. avanti Venturini Relat.

Laterinen. Molendini del 29. Settembre 1756. av. Meoli Rel. nel Tes. Ombr. vol. 8. dec. 36. n. 89.

ti? Nò certamente, finchè si tratta di miglioramenti *volontarij*; ma se questi siano stati *coatti*, vale a dire eseguiti per adempire ad un patto positivo e speciale del contratto enfiteutico, incombe all'enfiteuta l'obbligo di conservarli, poichè questi appena sono eseguiti divengono parte integrale del fondo enfiteutico, e la loro distruzione può riguardarsi come una vera e propria *deteriorazione* del medesimo (1).

833. *Deteriorazione sostanziale e notevole*. Abbiamo veduto nel libro secondo qual deteriorazione si deve considerare come fatta nella *sostanza* del fondo (2). *Notabile*, e *grave* poi si dice generalmente dai pratici quella che è eguale alla metà o alla terza parte del valore del fondo, o come altri vogliono, la gravità della deteriorazione vien determinata secondo le diverse speciali circostanze di fatto dall'arbitrio del Giudice o dalla dichiarazione d'un uomo prudente (3).

834. *Deteriorazione colposa*. L'enfiteuta ed il conduttore a lungo tempo sono tenuti alla colpa lata e lieve, non già alla colpa levissima (4). Nelle deteriorazioni poi che accadono sul fondo enfiteutico per indugio a fare i necessarj resarcimenti e restauri la

(1) *Fierli Opuscolo sen. 1. pag. 8.*

Fulgii. tit. de melioram. qu. 5.

(2) *Vedi sopra al §. 300. et seq. et 314. et seq.*

(3) *Vedi Saggio Storico §. 380.*

Florentina Caducitatis del 13. Marzo 1683. av. Cavalcaniti pag. 6. e 7.

Modica deteriorazione, a cagion d'esempio, ed incapace di trar seco la caducità sarebbe il taglio di pochi alberi. Vedi l'Arretina seu Subianen. prael Caducitatis del 9. Agosto 1785. §. ult. av. Vernaccini.

(4) *Laterinen. Molendini del 29. Settembre 1756. av. Meoli nel Tes. Ombros. vol. 8. dec. 36. n. 89.*

mora non è imputabile a colpa allorquando il fondo sarebbe perito non ostante che l' enfiteuta fosse stato più diligente (1). La colpa però d' un' enfiteuta non pregiudica agli altri composseessori del medesimo fondo, ed il solo deteriorante deve esser privato della sua porzione (2).

§. II.

Della Caducità per non fatto pagamento del canone.

835. Questa causa di caducità, come qualunque altra stabilita dalla legge comune, è tacitamente inerente al contratto d' enfiteusi, ed opera anche nel silenzio dei contraenti, sebbene nell' istrumento d' investitura non fosse contemplato il caso del non fatto pagamento del canone e mancasse qualunque clausula e condizione espressa risolutiva (3). S' incorre adunque la caducità pel non fatto pagamento de' canoni per un *triennio* continuo nelle Enfiteusi private, e rispettivamente per un *biennio* continuo nelle Enfiteusi ecclesiastiche, di corpi morali e di

(1) *Ibidem*.

(2) *Faessulana Bonarum et Emphyteusis* dell' 11. Ottobre 1749. *nu. Paperini Relat.* pag. 11. e 12.

(3) *Leg. 1. Cod. de jure emphyt.* Nov. 7. cap. 3. §. 2. Nov. 120. cap. 8.

Fulgin. tit. de solut. canonis qu. 1. n. 1. e 2.

Malin. de contract. disput. 453. in princip.

Fierli Opuscolo sez. 1. pag. 8. e Aggiunte sez. 2. pag. 162. e 163.

Florentina Emphyteusis seu Venditionis ad lineam del 30. Marza 1798. *av. Maggi pag. 8.*

luoghi pii (1). Questo termine posto dalla legge a pagare onde evitare la caducità può essere abbreviato o protratto dalla convenzione speciale delle parti contraenti, ed incomincia a decorrere dal giorno destinato al pagamento.

836. Il padrone diretto che intenta la caducità pel non fatto pagamento de' canoni dentro il termine prescritto dalla legge o dalla convenzione ha l'intenzione bastantemente fondata nella semplice *negativa* del pagamento, dimodochè all'enfiteuta che l'allega incombe l'onere di concludentemente provarlo come una cosa di *fatto*, con tutti quei mezzi di cui abbiamo altrove parlato (2). È inutile poi di rammentar qui, che l'enfiteuta il quale esibisce tre apoche o ricevute — *trium sibi coherentium annorum* — si presume d'aver pagato anche il canone degli anni precedenti (3).

837. L'azione della caducità per non fatto pagamento del canone può intentarsi contro qualunque possessore del fondo, e quindi anche contro l'alienatario, sebbene il contratto d'Enfiteusi non sia stato con esso stipulato perchè succede nella

(1) *Saggio Storico* §. 48. 57, 380.

Fierli Opuscolo sen. 7. pag. 70.

(2) *Vedi sopra* §. 258. *et seq.*

L. Quingento ff. de probationibus. L. ult. ff. de solut. L. Asseveratio ff. de non numerata pecunia.

Coccej op. cit. cap. 10. §. 9. n. 4.

Emporien. Caducitatis et Devolutionis Bonorum del 5. Aprile 1775. av. Brogiani, e la Confermatoria del dì 16. Agosto 1775. av. Ulivelli pag. 4. e 5.

(3) *Vedi sopra* §. 258. *et seq.*

Argum. ex L. 3. Cod. de apochis publicis.

Cujac. Comment. in L. 2. Cod. de jur. emphyt. pag. 393.

cosa *cum eodem onere et caussa* (1). Disputano ancora i Dottori e gl' Interpreti, se quest' azione di caducità pel non fatto pagamento dei canoni al padrone diretto trapassi all' erede di questo e competa contro l' erede dell'enfiteuta moroso. All' una e all' altra di tali questioni rispondono negativamente per la ragione generale, che una tale azione è meramente *penale*, e come una specie di persecuzione e di vendetta per l' ingiuria recata al concedente il quale non fu riconosciuto col pagamento tempestivo e puntuale del canone. Scendendo poi alle ragioni speciali a ciascuna soggiungono, che quest' azione non trapassa nell' erede del padrone diretto perchè, esigendo la caducità la dichiarazione dell'animo e della volontà di volersene approfittare, come esprimono quelle parole della legge 2. *Cod. de jure emphyt. volenti ei licere etc.* quest' azione è *personale*, e viene a mancare per la morte di colui, che doveva manifestare tal volontà, e che non l' ha manifestata. Non compete poi contro l' erede e successore dell'enfiteuta, come quello che si trova innocente della mora e colpa del suo autore (2). Queste ragioni però, desunte al solito dall' analogia che passava fra il contratto di feudo e d' Enfiteusi, non ci sembrano molto convincenti, poichè l' Enfiteusi ed il livello, essendo un contratto bilaterale e il più delle volte corrispettivo, quando la legge accorda nel caso di inadempimento e d' inosservanza d' una parte un diritto all' altra di farlo

(1) Cujac. *Comment. in L. 2. Cod. de jure emphyt* pag. 393.

(2) Voet. *in Pandect. tit. si ager vectigal* n. 45.

Fulg. *in tit. de caducit. qu.* 8.

risolvere, resta affatto estranea qualunque idea di *penalità*, e quindi di *personalità* per la pretesa ingiuria, talchè ci sembra conforme alla giustizia che, dato il caso dell' inadempimento, il libero esercizio del diritto di risoluzione, ossia l'azione correlativa di caducità, debba trapassare tanto all'erede che contro l'erede, salvi a questo i mezzi di restituzione in intiero di cui parleremo nel secondo Capitolo.

838. Ma le questioni più importanti che si agitano dai Dottori, dai Trattatisti e dai Pratici sopra questo capo di caducità colposa son quelle che ci richiamano a determinare, se il pagamento parziale del canone faccia incorrere la caducità relativamente a tutto, o ad una porzione del fondo enfiteutico, e se, qualora questo si trovi diviso fra più persone, la mora d' un solo a pagar per la sua porzione pregiudichi anche agli altri possessori e compresi sebbene solventi e paganti puntualmente per la loro rata di possesso.

839. Circa alla prima delle proposte questioni, relativa cioè al pagamento parziale del canone fatto dal possessore dell' intiero fondo, alcuni Dottori distinguono l' Enfiteusi propria dall' impropria, vale a dire, se il canone stipulato nella concessione consisteva nella prestazione d'una cosa *individua* v. gr. d' una sola moneta, d'una misura di grano in semplice recognizione del dominio, ovvero in una data quota de' frutti, o in una somma proporzionale alle rendite del fondo enfiteutico in corresponsività della fatta concessione. Nel primo caso il pagamento parziale del canone faceva incorrere nella caducità da tutto l' intiero fondo enfiteutico. Nel secondo caso

l'enfiteuta moroso incorreva nella caducità totale qualora soltanto avesse trascurato il pagamento del canone in una parte notevole, come della metà, della terza, della quarta, restando per una certa equità scusato se ometteva di pagarne soltanto una piccola parte (1). Ma se più e diversi fondi erano stati allivellati con canoni distinti e separati la caducità non s'incorreva che per quelli unicamente rispetto ai quali non era stato fatto il pagamento (2).

840. Altri Dottori poi, riunendo sotto i medesimi principj le due accennate questioni, rigettano qualunque distinzione, e sostengono che per il pagamento parziale del canone ha luogo la caducità di tutto il fondo enfiteutico, o sia uno solo l'enfiteuta, o siano più eredi d' un solo enfiteuta, sì perchè il padrone diretto, come qualunque altro creditore, non può esser costretto a ricevere un parziale pagamento, sì perchè stante l'individuità e solidità dell' obbligazione che non soffre cambiamento alcuno nella persona dell'erede si rende inapplicabile quella disposizione di gius Romano per cui i debiti dell' eredità erano divisi *ipso jure pro rata* fra i coeredi i quali non possono esser liberati facendo un parzial pagamento (3). Quindi è che la mora d' un solo dei possessori del fondo enfiteutico pregiudica anche agli altri coeredi e compresi che

(1) *Fulgin. tit. de solut. canon. qu. 1. n. 13. et seq.*

Fierli Aggiunte sez. 7. pag. 163. - 165.

(2) *Clar. §. Emphyteus. qu. 8.*

(3) *Voet in tit. ff. si nger vectigol. n. 37. e 38.*

Fulgin. tit. de solut. canonis qu. 1. n. 11.

Tas. del For. Tusc. vol. 20. dcc. 69. n. 8. 12.

hanno pagato la rata corrispondente al loro possesso, e tutto il fondo enfiteutico, non esclusa la porzione goduta dai solventi, ritorna per caducità al padrone diretto. Nè i possessori solventi possono trovar dura anche a loro carico questa sanzione, poichè sono tutti obbligati solidalmente verso il concedente al pagamento de' canoni, e ben dovevano sapere che di fronte a questa obbligazione non potevano evitare col pagamento di una quota di canone corrispondente al loro possesso l'esercizio dell'azione alla caducità che investe nella sua totalità ed integrità il fondo concesso (1).

841. Ma l'opinione di questi Dottori, quantunque si trovi adottata in molte decisioni de' nostri Tribunali, non ci sembra doversi ammettere poichè riposa in sostanza nel confondere l'esercizio dell'azione solidale per ottenere il pagamento del canone da ciascuno dei compresi, coll'esercizio della diversa azione tendente ad ottenere la caducità alla quale come pena e privazione del gius enfiteutico è giusto che siano soggetti soltanto quelli che hanno contravvenuto, non già quelli che sono stati esenti da colpa, e sono stati puntuali al pagamento della

(1) Ved. gli Autori citati nella nota precedente.

Fierli Aggiunte sez. 7. pag. 168.

Pisana seu Liburnen. Renovatianis Emphyteuticæ del 23. Luglio 1766. av. Beltramini §. 105.

Faentina Emphyteusis del 30. Agosto 1770. av. Luci p. 6.

Pisana Salutationis Canonis del 22. Settembre 1772. av. Rassi n. 5. et seq.

Florentina seu Castri Franci Inferioris Devolutionis del 23. Settembre 1792. avanti Raffaelli, e Salvetti pag. 17. e 18., e la Confermataria sub eodem titolo del 30. Settembre 1794. av. Bricchieri e Raù pag. 23. - 26.

loro porzione (1). Vero è però che resta quasi superflua pei bisogni della pratica la trattazione delle questioni che abbiamo esaminate fin qui a cagione della purgazione della mora che compete in ogni caso a quello che ha fatto il pagamento parziale del canone, beneficio di cui parleremo estesamente nel secondo Capitolo di questa Sezione.

842. Prima però di terminare quest'articolo relativo alla caducità pel non fatto pagamento dei canoni ci resta ad esaminare brevemente l'efficacia delle principali eccezioni che ordinariamente si sogliono opporre dall'enfiteuta per respingere il padrone diretto dall'azione di caducità intentata per questo titolo. Tali sarebbero

1.º La *renunzia* del padrone diretto a questo capo di caducità fatta nell'atto medesimo della enfiteutica concessione.

2.º Il *difetto d'interpellazione* a pagare e l'indugio del padrone diretto a ricevere il canone.

3.º L'eccezione della *compensazione*, l'eccezione dei *miglioramenti* fatti e della *diminuzione delle rendite* del fondo enfiteutico.

4.º La *remissione* espressa o tacita della caducità già incorsa per questo titolo dedotta da qualche fatto posteriore.

843. I.º *Renunzia del padrone diretto a questo titolo di caducità fatta nell'atto medesimo della concessione*. Abbiamo esaminato di sopra nei

(1) Fierli Opuscolo sez. 7. pag. 71.

Florentina seu Castri Franci Inferioris praet. Devolutionis del 23. Settembre 1792. av. Maggi.

§§. 827. e 828. esser lecito e valido il patto di non espellere l'enfiteuta dal fondo enfiteutico anche nel caso di non fatto pagamento dei canoni perchè il padrone diretto può in diverso modo provvedere al di lui interesse. Ma abbiamo altresì veduto, che il patto *generico* di non espellere l'enfiteuta e il conduttore a lungo tempo, corroborato ancora dalla stipulazione d'una penale e d'una multa a favore dell'enfiteuta, non importa la renunzia alla caducità legale. Dobbiamo ora prendere in esame il caso inverso e considerare, se il padrone diretto il quale abbia stipulato a proprio vantaggio una multa e una pena dall'enfiteuta nel caso preciso di non pagamento di canoni s'intenda con questa stipulazione penale aver *rinunziato* a questo capo di caducità? Il *Voet* sostiene l'opinione affermativa, e riguarda questa stipulazione come una tacita renunzia alla pena legale della caducità che competerebbe per questa causa. Il ragionamento che egli fa su questo proposito è assai specioso. La pena della caducità per non fatto pagamento de' canoni, egli dice, ha luogo soltanto, come spiega la legge 2. *Cod. de jure emphyteutico*, quando le parti con speciali convenzioni non hanno a tale evento specialmente provveduto. Ora la stipulazione della multa o penale essendo una convenzione *speciale* su questo proposito, e di più una convenzione *penale*, l'apposizione di essa impedisce l'operazione della pena stabilita dalla legge, o per dirlo in altri termini, la costituzione della pena convenzionale impedisce la nascita dell'obbligazione alla pena legale. Conclude adunque, che *provisio hominis tollit provisionem legis quoties provisio legis facta est in subsidium seu defectum provisionis*

hominis (1). Questa opinione del Voet, sia detto col dovuto rispetto per un tanto Giureconsulto ed interprete, ci sembra contraria, non tanto alle regole generali del Gius Romano, quanto alla lettera chiarissima della costituzione Giustinianea sù questa materia. Una penale è sempre adjetta per aggiunger forza, non per distrugger l'obbligazione principale, e come si esprime energicamente il Giureconsulto Ulpiano - *cum accesserit aliquid obligationi non est ab ea obligatione recessum* - Che se la stipulazione penale non toglie l'obbligazione della sorte e del capitale (se pure ciò non sia stato specialmente convenuto) così per parità di ragione non sarà neppure efficace a togliere l'azione alla caducità. La lettera poi della *L. 2. Cod. de jur. emphyteutico* toglie qualunque dubbio sù questo proposito e rovescia tutto il precedente ragionamento, giacchè l'eccezione della penale apposta nel contratto d'enfiteusi è presa di mira e rigettata come irrilevante colle altre di cui parleremo in seguito « ivi » « *nulla ei in posterum allegatione nomine meliorationis etc. vel* POENA OPPONENDA. » Si concluda adunque, che la stipulazione della penale in favore del padrone diretto non importa la renunzia alla caducità, e che resta ad esso sempre libero d'intentar quest'azione. Vero è però, che se il concedente scelga l'esazione della pena (e potrà farlo ogni qual volta l'enfiteuta manchi al puntuale pagamento del canone) egli non potrà intentare l'azione alla caducità, seppure non sia stato convenuto di poter con-

(1) Voet in Pandect. tit. si ager vectigal. §§. 44.

seguire l'una e l'altra, e cumulare la pena legale coll' esazione della pena convenzionale (1).

844. II.^o *Difetto dell' intimazione a pagare*
 Anche questa seconda eccezione dell' enfiteuta per escluder la caducità pel non fatto pagamento de' canoni fu rigettata da *Giustiniano nella Leg. 2. Cod. de jure emphyteutico* con quelle parole « ne-
 « que pretendente quod non est super hac causa
 « inquietatus; cum neminem oporteat conventio-
 « nem vel admonitionem expectare, sed ultro sese
 « offerre et debitum spontanea voluntate persol-
 « vere secundum quod et anteriore lege nostri
 « numinis cautum est » La quale costituzione espressamente richiamata si trova scritta nella celebre legge *Magnam 12. Cod. de contrahenda et committenda stipulatione* pubblicata pochi mesi avanti da *Giustiniano* nella quale, troncando le dispute degli antichi Giureconsulti, generalmente stabili, che nelle obbligazioni a tempo fisso e determinato non era necessaria l' intimazione o interpellazione del debitore al pagamento « cum ea quae promisit ipse in
 « memoria sua servare, non ab aliis sibi manife-
 « stari debeat poscere » (2). Si ritenga adunque

(1) *L. 2. Cod. hoc tit.*

Arg. in L. 4. §. Si ex conventionem ff. de rejudicata.

Cujacil Comment. in L. 2. Cod. de jur. emphyt. pag. 393.

Donell. comment. jur. civ. lib. 9. cap. 15. §. 10. e 14.

(2) *L. Magnam 12. Cod. de contrahenda et committenda stipulatione* « ivi » Magoam legum veterum obscuritatem quoque protra-
 « hendarum litium magis occasionem usque adhuc praebebat, am-
 « putantes, saecimus: ut si quis certo tempore facturum se ali-
 « quid, vel daturum stipuletur, vel quoque stipulator voluit, pro-
 « miserit, et adiecerit, quod si statuto tempore minime haec per-
 « secta fuerint, certam poenam dabit: Sciat minime se posse de-

come massima certa e indubitata, di cui vedremo a suo luogo l'importanza, che l'indugio dell'enfiteuta a pagare il canone stabilito è una vera e propria *mora reale*, *quae contrahitur re ipso*, cioè per il solo lasso materiale del tempo triennale e rispettivamente biennale stabilito dalla legge o dal patto a pagare, senza bisogno d'alcuna interpellazione per costituire in mora giacchè *ubi dies certa est interpellat pro homine* (1); che per conseguenza l'enfiteuta già costituito e reso *moroso* per il decorso materiale del termine, non ha altro rimedio che quello di *purgare* la mora già incorsa, rimedio del quale parleremo nel secondo Capitolo. Se poi il padrone diretto negasse di ricevere il canone offertogli dall'enfiteuta per farlo con questo rifiuto incorrere nella caducità per il lasso materiale del termine, allora l'enfiteuta ad evitare questo pericolo veniva autorizzato dalla istessa *Leg. 2. Cod. de jure emphyteutico* a far nei modi prescritti dalla legge l'offerta e correlativa consegna e deposito del canone « ivi » *Ne autem ex hac causa dominis « facultas oriatur, emphyteutas suos repellere et « redditum minime velle suscipere, ut ex hujusmo- « di machinatione triennio elapso suo jure is qui*

« bitor ad evitandam poenam adicere, quod nullus eum admonuit: « Sed etiam citra ullam admonitionem eidem poenae pro stipula- « tionis tenore fiet obnoxius: cum ea, quae promissit, ipse in me- « moria sua servare, non ab alia sibi manifestari debeat poscere. »
 (1) Cujac Comment. in L. 2. Cod. de jure emphyt. pag. 390. e 391.

Donell. Comment. jur. civil. lib. 9. cap. 15. §. 11.

Volterrana Frumenti de Incontris del 1.º Ottobre 1648. n. 4. e 5.

« *emphyteusim suscepit, cadat : licentiam ei concedimus, attestatione praemissa, pecunias offerre, hisque obsignatis et secundum legem depositis minime dejectionis timere periculum.* »

845. III.^o Sebbene la compensazione si operi *ipso jure*, ciò non pertanto, secondo l'opinione del Voet, essa è improponibile per evitare la caducità per questo titolo, giacchè il pagamento del canone che si effettua in recognizione del diretto dominio si considera come la prestazione d'un fatto personale dell'enfiteuta, anzichè come la soddisfazione d'un debito ordinario di quantità, e tutti sanno che la compensazione civile non ha luogo giammai nella prestazione dei fatti (1). Ma questa opinione del Voet per cui si riduce il pagamento del canone ad una specie di *omaggio personale e di tributo feudale* non può ammettersi in pratica nelle attuali condizioni della società nella quale questa sorta di debito contratto, sia in semplice recognizione del dominio, sia in corresponsività dei frutti deve sempre considerarsi come un debito puramente civile di quantità compensabile al pari d'ogni altro e disgiunto sempre da qualunque considerazione e relazione anche lontanissima di superiorità e d'inferiorità fra persona e persona per il titolo del possesso territoriale (2). Si avverta però, che non sarebbe ammissibile ad evitare la caducità questa compensazione fra il debito dei canoni ed il credito che potesse vantare ne' suoi congrui casi l'enfiteuta, sia

(1) Voet in *Pandectas tit. si ager vectigal. n. 39.*

(2) Donell. *Commentar. jur. civil. lib. 9. cap. 15. §. 6. in not.*

per i miglioramenti fatti, sia per i risarcimenti sostanziali che avesse effettuato nel fondo enfiteutico, sia per la diminuzione delle rendite, eccezioni tutte le quali dovrebbero formare soggetto d'un separato e congruo giudizio (1). Per l'istessa ragione il padrone diretto non potrebbe cumulare il diverso credito dei frutti del laudemio d'ingresso, che si fosse ritenuto in mano il livellare, col credito de' canoni per fare incorrere l'enfiteuta nella caducità (2).

846. IV.^a *Remissione espressa o tacita della caducità.* La prima non abbisogna di spiegazione, la seconda si deduce da un qualche atto o fatto positivo del padrone diretto posteriore all'incorsa caducità dal quale possa desumersi la di lui volontà di condonare all'enfiteuta moroso la colpa nella quale era incorso, e di aver rinunciato all'esercizio dell'azione che gli competeva. Tal sarebbe l'esazione della penale stipulata dall'enfiteuta nella verifica di questo evento e di cui abbiamo parlato di sopra al §. 843.

847. Ma il fatto che più frequentemente accade in pratica, e dal quale può indursi questa remissione, è il *ricevimento del canone* dopo l'incorsa caducità. È d'uopo però a questo effetto procedere con una distinzione suggerita da tutti i Dottori e Trattatisti alla materia, ed esaminare, se questa recezione si verifica rispetto ai canoni già scaduti

(1) *Detta L. 2. Cod. de jur. emphyteutico* « ivi » Nulla ei in « posterum allegatione nomine meliorationis vel eorum quae em- « ponemata dicuntur. »

Tes. del For. Tosc. vol. 14. dec. 38. n. 6. - 8.

(2) *Giornale Pratico Legale vol. 1. dec. 19.*

avanti o dopo l'incorsa caducità. Se il padrone diretto riceve il canone decorso antecedentemente non si può da questo fatto indurre la remissione della caducità come dispone in lettera la *Nov. 7. cap. 3. e l' Auth. qui rem Cod. de Sacros. Ecclesiis* le quali, sebbene parlino delle sole enfiteusi ecclesiastiche, sono applicabili però per le ragioni addotte di sopra anche alle enfiteusi laicali. Non sono in vero cose contraddittorie e repugnanti fra loro che il padrone diretto intenti l'azione della caducità e riceva i canoni decorsi; come sarebbe contraddittorio che il venditore esigesse il prezzo, e intentasse poi l'azione della legge commissoria la quale risolve la vendita. Riportando infatti una tal questione ai rigorosi principj di diritto stabiliti nella soggetta materia è certo, che allorquando non è stato fatto il pagamento del canone per un triennio sono già nel padrone diretto due azioni distinte, la prima ha per oggetto di esigere le pensioni scadute, che gli sono dovute in forza del contratto d'enfiteusi, la seconda tende al diverso effetto di far risolvere per l'incorsa caducità l'Enfiteusi medesima. Ora queste due azioni mirando a due diversi e distinti oggetti si deferiscono dalla legge al padrone diretto, non disgiuntamente e alternativamente, ma *congiuntamente*, e *cumulativamente*, nè l'esercizio dell'una è d'impedimento all'esercizio dell'altra (1). Tuttavia i pratici della materia hanno modificato il rigore l-

(1) *Cujac. Comment. in Leg. 2. Cod. de jure emphyt. pag. 392.*

Donell. Comment. de jur. civil. lib. 9. cap. 15. §. 13.

Coeccij de emphyt. cap. 10. §. 9. n. 1.

Tes. del For. Tusc. vol. 14. dec. 38. n. 1. - 3.

gico di questa massima suddistinguendo il ricevimento dei canoni decorsi fatto puramente e semplicemente, dal ricevimento accompagnato da protesta. Se il padrone diretto, essi dicono, nell'esigere, o nel ricevere il canone decorso è stato in silenzio, e non ha fatto alcuna protesta di volere intentare una tale azione, si deve credere, che non esternando una volontà in contrario, l'Enfiteusi sia stata continuata. Ma se ha dichiarato prima, o nell'atto di ricevere i canoni, la volontà di voler profittare della caducità, allora si deve rispondere contro la remissione per la ragione addotta di sopra, non esser cioè cose incompatibili fra loro la volontà di esercitare il diritto di caducità e l'esazione del canone arretrato (1).

848. Queste suddistinzioni poi non hanno luogo, e la remissione si deve sempre considerare indotta allorchando il padrone diretto, dopo il lasso del triennio, abbia ricevuto ed esatto anche il canone degli anni successivi, non per anche scaduto, poichè questo fatto, supponendo per necessità in esso la volontà di permettere all'enfiteuta quantunque moroso la continuazione del godimento del fondo, ciò basta per impedirli l'esercizio dell'azione della caducità. Nè gioverebbe al medesimo di aver fatto nell'atto di ricevimento qualunque più effrenata protesta di voler mantener salvi in tutta la loro

(1) Voet in Pandect. tit. si ager vectigat. §. 43.
 Corbul. de caus. privat. ob can. non solut. qu. 15. lim. 21.
 Coccej de emphyt. disp. cap. 10. §. 9. n. 2.
 Florentina Fideicommissi de Oricellariis del 10. Marzo 1776.

estensione i suoi diritti e l'esercizio delle azioni correlative, poichè queste proteste, come contrarie al fatto, sarebbero sempre inattendibili (1).

849. Per ultimo ci resta da avvertire che, per quanto nei Trattatisti e nei Pratici, ed in molte decisioni di Tribunali si trovi stabilito che un amministratore d'una Chiesa, d'un corpo morale, o d'un luogo pio non possa validamente rimettere al livellare moroso la pena della caducità, per la ragione che non è permesso a tali persone pregiudicare ai diritti dei loro amministrati, ciò non pertanto sarebbe da dubitarsi se questa regola, e questo pregiudizio potesse invocarsi nella materia enfiteutica in cui si trovano testi espressi del gius Romano i quali, riponendo nella libera facoltà di tali amministratori l'esercizio dell'azione di caducità per questo titolo, si deve dire per conseguenza che abbiano implicitamente concessa a tali persone una facoltà di assai minore importanza, quella cioè di rimettere all'enfiteuta la pena della caducità, sia col ricevimento dei canoni, sia con qualunque altro fatto induttivo della remissione (2).

(1) *Voss. in Pandect. tit. si ager vectigal. §. 42.*

Tesar. Ombros. vol. 12. dec. 1. n. 11. - 15.

Petrassancten. praet. Caducitatis Locationis del 28. Settembre 1790. av. Cercignani Rel. nelle Select. vol. 6. part. 1. dec. 8. n. 12. - 13.

Decis. Inedit. vol. 4. dec. 43. n. 1. e 2.

(2) *Nov. 7. cap. 3. §. 2. vers. « Et volentibus praepositis sacram domuum licebit praedia aut domos etc. »*

Nov. 120. cap. 8.

Voet in Pandect. tit. si ager vectigal. §. 43.

Della caducità per l'alienazione irrequisito domino.

850. Si dà luogo a questa terza causa di caducità per l'alienazione fatta senza il consenso del padrone diretto che deve necessariamente intervenire in qualunque specie di livello, tanto per gius comune, che per diritto patrio, sia anteriormente, sia posteriormente all'alienazione, e nei modi, e colle forme e per le ragioni di cui abbiamo di sopra parlato nel quarto Libro ai §§. 618 - 661. S' incorrerebbe egualmente la caducità per questo titolo in ogni caso in cui il consenso, sebbene fosse materialmente intervenuto alla fatta alienazione, pure l'enfiteuta si fosse reso colpevole verso il padrone diretto di simulazione, di frode, e di collusione coll'alienatario, ed avesse denunziato al medesimo d'aver ritrovato un prezzo maggiore o minore del vero onde privare il padrone diretto dei diritti che gli competono in questa occasione, come sarebbe del gius di prelazione e del gius di esigere un laudemio di passaggio proporzionato al valore del fondo. In questi casi adunque nei quali fosse provata la frode e la collusione il padrone diretto avrebbe la scelta, o di agere alla caducità, ovvero di esser restituito in intiero, sia per esercitare il diritto di retratto, sia per farsi supplire la quantità di laudemio dovutagli (1).

(1) *Fulgin. tit. de alienat. qu. 1. n. 341.*

Burg. de laudem. inspect. n. 7.

Tiraquell. de retract. lign. §. 4. gloss. 2. in fin.

Corbul. de caus. priv. et alienat. ampliat. 20.

Fierli Theoricæ vol. 5. pag. 55.

851. La caducità per questo titolo s'incorre molto più se alla proibizione della legge di alienare senza il consenso del padrone diretto si aggiunga ancora la espressa proibizione dell' uomo contenuta nell' istrumento d' investitura (1). Quando poi questo patto sia o nò conforme al disposto di ragion comune, e si debba considerare come un espressione di ciò che tacitamente e di sua natura porta la concessione enfiteutica, e sia perciò suscettibile delle modificazioni medesime che riceve la legge comune ci riserbiamo ad esaminarlo nel Capitolo secondo di questa Sezione. L' azione della caducità per questo capo compete al solo padrone diretto non ai successivi chiamati (2), e può intentarsi non solo contro l' alienante, ma ben anche contro l' alienatario o altro qualunque terzo estraneo possessore, nel qual caso assume il carattere d'una vera e propria reivindicazione (3).

852. Per le cose dette fin qui e per quelle da noi altrove esposte sul *consenso* se ne deduce che la caducità per questo titolo è sempre referibile alle alienazioni, *valide, vere, proprie, ed attuali* nelle quali soltanto è necessario l' intervento del consenso del padrone diretto. Quindi non potrà intentarsi

1.° Se l' alienazione sia *nulla, condizionale* e non seguita dalla tradizione perchè l' interpretazione rispetto alle pene deve esser sempre restrittiva (4).

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 7. pag. 159. e 160.

Select. vol. 1. part. 1. dec. 16. n. 12. et seg.

(2) *Vedi sopra* §. 826.

(3) *Florentina Reivindicacionis* del 30. Marzo 1706. av. Bizzarrini e Belluzzi.

(4) *Voet. ff. in tit. si ager vectigal. §. 23.*

2.° Se l'alienazione sia stata fatta colla *riserva* espressa del consenso del padrone diretto (1), purchè però il consenso così riservato sia stato impetrato ed ottenuto nel termine legale.

3.° Se l'alienazione dell'Enfiteusi vien fatta in qualcuno dei *compresi* nell'investitura non s'incorre la caducità benchè manchi il consenso del padrone diretto, e benchè vi sia il patto espresso di non alienare, dovendosi un tal patto interpretare e restringere all'alienazione vera e propria negli estranei, non già ne' chiamati, quantunque fosse il più remoto fra essi (2).

4.° Non ha luogo la caducità se l'alienazione sia imperfetta ovvero *potenziale* soltanto, come nel caso di oppignorazione ed ipotecazione del fondo enfiteutico, poichè nelle materie penali il vocabolo d'alienazione si deve intendere nel senso *proprio*, e che importi un'alienazione *perfetta* ed *attuale* (3).

5.° Non può nemmeno intentare l'azione della caducità quel padrone diretto il quale abbia *ricevuto* il pagamento dei canoni dall'alienatario, poichè quest'atto si considera come una specie di remissione della caducità incorsa, e più ancora delle

(1) *Fulgin. tit. de alienat. qu. 1. n. 10.*

Tesar. Ombros. vol. 9. dec. 32. n. 9. § 21.

Florentina Successionis in bonis emphyteuticis del 31. Settembre 1801. av. Feuci Relat. §. 53.

(2) *Fulgin. tit. de laudem. qu. 7. n. 16. e qu. 8. n. 29. et seg. Corbul. de caus. privat. ob alienat. limit. 6. n. 5.*

Florentina Fideicom. quoad bona emphyteutica del 4. Marzo 1805. av. Alberti Rel. §. Tutti anzi ec. et seg.

(3) *Brunaman. in L. 3. Cod. de jure emphyt. n. 6. et 7.*

parole dimostra la volontà di prestare il suo consenso alla seguita alienazione (1).

853. L'alienazione *parziale* del fondo enfiteutico fa incorrere nella caducità l'alienante, una sempre per la sola porzione alienata senza il consenso del padrone diretto, non già per le altre porzioni che fossero da altre persone possedute, giacchè l'Enfiteusi come l'usufrutto è di sua natura sempre dividua, nè può la pena ecceder la colpa, e molto meno, come abbiamo veduto altrove, colpire quelli che non hanno contravvenuto (2). Il contrario però si dovrebbe rispondere allorquando vi fosse il patto espresso che la caducità dovesse incorrersi *in totum* anche nel caso di parziale alienazione, ed i beni non fossero suscettibili di comoda e conveniente divisione, e fossero stati fino da principio concessi sotto un solo ed unico canone (3).

(1) *Magon. Decis. Florent.* 145.

Pisana Emphyteusis del 31. Agosto 1696. av. Belluzzi §. *De-mum etc.*

Faesulana praet. Devolutionis Bonorum del 20. Settembre 1758. av. Tellucci.

Cinnen. Cessionis Emphyteusis del 22. Settembre 1790. av. Cercignani nelle *Select.* vol. 5. part. 2. dec. 70. n. 1.

Decis. Ined. vol. 5. dec. 2. n. 3.

(2) *Bruneman. in L. 3. Cod. de jur. emphyt.* n. 5.

Arg. in Cap. unic. lib. 2. feud. tit. 38.

Claro §. Emphyt. qu. 13. n. ultim.

Voet. in Pandect. tit. si ager. vectigal. n. 22. e 37.

Magon. Dec. Florent. 19. e 145.

Arretina seu Subionen. praet. Caducitatis del 9. Apr. 1785. av. Vernaccini nelle *Select.* vol. 1. part. 1. dec. 16. n. 11.

Castri Franchi Inferioris praet. Caducitatis del 30. Settembre 1794. av. Cercignani pag. 14.

(3) *Florentina seu Castri Franchi Inferioris Devolutionis* del 28. Settembre 1799. av. Raffaelli, e Salvetti pag. 15. e 16 *Enella Confermatória sotto il medesimo titolo* del dì 30. Settembre 1794. av. Brichieri.

*Della Restituzione in intero dell' incorsa
caducità.*

S O M M A R I O

- I**mpressioni da esaminarsi in questo capitolo §. 834.
Regole comunemente ricevute dai *forensi* e dai *pratici* in questo proposito §. 855.
 Vero *punto di vista* sotto il quale devesi attualmente considerare le *restituzioni in intero* dalle caducità enfiteutiche - e a che veramente si riduca l' *equità* del Magistrato sù questo articolo §. 856.
 Punto di *gius* da trattarsi in conseguenza §. 857.
 1.^o *Delle cause di restituzione in intero.*
Spirito, oggetto e cause della restituzione in intero secondo il *Gius Romano* §. 858.
Applicazione dei principj del *Gius Romano* alla materia enfiteutica §. 859.
 Se la colpa del *marito*, del *tutore*, del *curatore*, dell' *amministratore* nuoce alla *moglie*, al *pupillo*, all' *interdetto*, e al *corpomune*, e se questi ultimi possano domandare la restituzione - ivi - n. 1.^o
 Se i *successivi chiamati* nell' *Enfiteusi* patinata pregiudicati dal *dolo* e dalla *frode* del possessore del livello possano ottenere la restituzione in intero - ivi - n. 2.^o
 Se l' *impotenza involontaria* dell' enfiteuta a soddisfare alle obbligazioni di questo contratto dia luogo alla restituzione in intero §. 850.
Impotenza fisica ed economica - *Assenza* - *povertà* - *carcerazione* *ec.* - ivi -
 Se l' *ignoranza* dell' enfiteuta inosservante dia luogo alla restituzione in intero - *Distinzione* delle diverse cause di caducità - *caducità della persona* §. 861.
 Se il *giusto errore* dell' enfiteuta inosservante dia luogo alla restituzione in intero - *Esempj di giusto e d' ingiusto errore* §. 862.

II.° *Delle condizioni alle quali è subordinata la restituzione in intero.*

Il rimedio, non più arbitrario, ma *positivo e legale* della restituzione in intero è indipendente da qualunque motivo § 863.

Condizioni a cui è subordinato

1.° *Purgazione dell' inosservanza e della colpa* - In che consista in genere ed in specie per qualunque causa di caducità §. 864.

2.° *Piena indennità del padrone diretto* - Giustizia di questa condizione - Refezione delle *spese* e dei *danni*, non già dei *lucrif* §. 865.

III.° *Delle forme giuridiche per ottenere la dichiarazione della caducità, e della correlativa restituzione in intero.*

Quali siano queste forme §. 866.

1.° *Ricorso del padrone diretto al giudice competente* - Necessità del medesimo per una duplice ragione d' ordine *pubblico* e *privato* §. 867. - Nullità dei patti stipulati in contrario - ivi -

2.° *Citazione del livellare colposo* - è di forma *sostanziale* - Se i *compresi* debbono esser citati §. 868.

3.° *Assegnazione giudiziaria d' un termine ad aver purgata la colpa* - Qual sia questo termine secondo le diverse specie di caducità.

Purgazione della colpa - *Restituzione in intero* - Suoi *effetti giuridici* - *Nullità* delle investiture precedenti §. 870.

4.° *Sentenza e dichiarazione definitiva dell' incorsa caducità* - Suoi *effetti*

(a) *abolizione* della precedente investitura,

(b) *abilitazione* ad una nuova concessione,

(c) *restituzione de' frutti percetti senza titolo* §. 871.

IV.° *Quando non possa aver luogo la restituzione in intero.*

Renunzia espressa o tacita a questo beneficio §. 872.

Renunzia espressa alla restituzione in intero dalla caducità è un patto valido e deve eseguirsi §. 873.

Distinzioni forensi introdotte nel rilassamento dell' antica *Giurisprudenza* in questo proposito abolite dalla patria legge del 1800. §. 873.

La *renunzia non si presume* - Se basta la *renunzia tacita* §. 874.

Pattie clausule dalle quali può dedursi la *renunzia* - Loro principali categorie §. 875.

1.° *Patti e clausule semplicemente ripetitive* delle disposizioni delle leggi generali sulla caducità - non importano la *renunzia* alla restituzione in intero §. 876.

2.° *Patti e clausule difformi ma non contrarie* alle disposizioni delle leggi comuni.

Se i patti della *reversione* del fondo coi *miglioramenti*, e della *caducità ipso jure* senza bisogno di ricorrere all' ufficio del giudice, importino la *renunzia* alla restituzione in intero §. 877.

Se la renunzia all'*interpellazione ed alla costituzione in mora* importa la restituzione in intero - *ivi* -

3.° Patti e clausole contrarie ed *inconciliabili* col disposto delle leggi comuni.

Caducità stipulata come vera e propria *condizione resolutive* - se importi la renunzia alla restituzione in intero §. 878.

Distinzioni dei forensi - Cause *plausibili e colorate* di scusa - *dolo o disprezzo* verso il padrone diretto - *ivi* - Fondamenti di queste distinzioni §. 879.

Principj che debbono regolare il Magistrato nel giudizio di *caducità e di restituzione in intero* §. 880.

Forza ed efficacia dei *patti condizionali resolutivi* - non ammettono rimedj equitativi - *ivi* -

Come si dimostra la stipulazione del *patto condizionale* - *Renunzia del padrone diretto a prevalersi dell' efficacia di questo patto* §. 881.

Questioni che si elevano dall' *interpretazione* del testo della legge del 22. Maggio 1800. - §. 882.

1.° Se questa legge esiga necessariamente la *renunzia tassativa e cumulativa alla intimazione ed alla purgazione della mora*? §. 883.

2.° Se la legge esige una *renunzia espressa e letterale*, ovvero è contenta anche d' una *renunzia tacita e virtuale* qual' è quella dedotta dal *patto resolutivo condizionale*? §. 884.

3.° L' *enfiteuta* che ha *renunziato espressamente o tacitamente* al beneficio della restituzione sarà ammesso a *purgare la mora e la colpa* nell' intervallo di tempo che passa fra il ricorso del padrone diretto ai Tribunali per far dichiarare la caducità, e la *dichiarazione giudiziale della medesima* §. 885.

Fondamento dell' opinione *affermativa* accolta da alcuni Magistrati - *ivi* -

L' opinione *negativa* è più conforme allo spirito ed alla lettera della patria legge §. 886.

Come la legge abbia conciliato l' *equità* colla *religiosa osservanza dei patti* - *ivi* -

854. Dopo aver parlato nell'antecedente Capitolo delle cause di *caducità* dobbiamo presentemente discorrere, quando, per quali cause, e con quali mezzi e rimedj giuridici, e con quali condizioni l'enfiteuta inosservante e colposo il quale si dovrebbe dire incorso nella caducità per *rigoroso diritto*, possa domandare ed ottenere *per equità la restituzione in intero* nel godimento dell'Enfiteusi.

855. Sono regole insegnate e ripetute a sazietà da tutti i pratici, trattatisti e decidenti in questo proposito

1.^o Che per ottenere la caducità dell'enfiteuta non basta giustificare il fatto materiale dell'inosservanza alla legge comune regolatrice di questo contratto o ai patti speciali stipulati dalle parti, ma bisogna inoltre dimostrare che quest' inosservanza è veramente *colposa e maliziosa*, e fatta per un positivo *disprezzo* del padrone diretto;

2.^o Che mancando questa *colpa, malizia, disprezzo*, qualunque causa, qualunque credulità benchè leggera, benchè insussistente, ingiusta, erronea, irragionevole e *bestiale* ancora, basta a scusare l'enfiteuta inosservante dalla caducità sempre odiosa come pena, e lo autorizza a domandare ed ottenere *per equità la restituzione in intero* (1).

(1) *Fierli Opuscolo*, sez. 7. pag. 67. e 69. e *Aggiunte* sez. 7. pag. 160.

De Comitibus Dec. Florent. 110. n. 10. - 14.

Florentina Bonorum del 30. Aprile 1726. av. Rota num. 87. e 88.

Pisana Devolutionis Emphyteusis del 15. Settemb. 1772. §. *Quatenus* av. Ulivelli.

Pisana Emphyteusis del 21. Gennajo 1783. av. Vinei §. Molto più e §. *Se dunque* e pag. 11. e 12.

3.° Finalmente insegnano come canone generale d'interpretazione per i Giureconsulti, e per i Magistrati, che nel concorso d'una causa qualunque di *scusa* si deve sempre favorire l'enfiteuta che domanda la *restituzione in intiero*, e viceversa, mancando questa scusa, si deve sempre rispondere a favore del padrone diretto e dichiarare *de caduto* l'enfiteuta (1).

856. Per tradurre queste massime in un linguaggio più preciso e più logico si deve osservare prima di tutto, che la restituzione in intiero concessa per motivi di *equità* dalle caducità enfiteutiche già incorse per *rigoroso diritto*, costituisce attualmente nelle moderne legislazioni una legge *positiva* ed una norma *imperativa* che deve rispettarsi e fedelmente eseguirsi dal Giureconsulto e dai Magistrati al pari di tutte le altre leggi scritte. Così le cause di generale *restituzione in integrum* indicate negli editti del Pretore potevansi ragionevolmente considerare nell'ordine *costituzionale* dei Romani come un supplemento necessario alle antiche leggi della Repubblica di cui modificava e addolciva le disposizioni troppo rigorose. Fa di mestieri adunque illustrando le moderne legislazioni abbandonare per sempre le

Arretina seu Subionen. praet. Caducitatis del 9. Aprile 1785. av. Vernaccini nelle Select. vol. 1. part. 1. dec. 16. n. 1. e 3.

Petrasoncten. praet. Caducitatis Locationis del 28. Settembre 1790. av. Cercignani Rel. nelle Select. vol. 6. part. 1. dec. 8. num. 2.

Florentina seu Costrì Franci Inferioris praet. Devolutionis del 28. Settembre 1792. av. Maggi pag. 12. e 13.

(1) *Niger de except. cap. 2. §. 1. n. 13.*

De Luca de emphyt. disc. 42. et de feud. disc. 1. e 5.

Fierli Aggiunte sez. 7. pag. 165.

espressioni troppo vaghe, inesatte, ed arbitrarie di *equità*, di *favore* dell'uomo, e del Magistrato dirette a mitigare le disposizioni troppo rigorose e severe della legge scritta, sembrandoci cosa di pessimo esempio e piena di pericoli l'adottare un frasario che faccia sospettare che l'uomo possa sostituire la propria autorità a quella delle leggi. Nel regime normale di *legalità*, allo stabilimento del quale debbono tendere tutte le cure e tutti gli sforzi dei Giureconsulti e dei Magistrati, le leggi soltanto, non gli uomini debbono modificare le leggi. Erano elleno troppo rigorose le disposizioni delle leggi Romane sulle caducità enfiteutiche? Ebbene, non l'*equità*, nozione di per se stessa vaga, indeterminata, confusa, ma l'autorità di leggi posteriormente sopravvenute modificarono questo eccessivo rigore accordando la *restituzione* in intiero all'enfiteuta colposo. Si tratta adunque pel Giureconsulto, e pel Magistrato, non più di procedere con prudente e discreto arbitrio secondo le circostanze dei casi e per *informata coscienza*, ma di applicare fedelmente queste leggi posteriori che hanno modificato e addolcito le antiche, laddove però le parti contraenti non abbiano rinunciato con speciali convenzioni a questo sistema di legislazione più mite.

857. Premesse queste generali avvertenze passeremo ad esaminare particolarmente, se per ottenere e domandare attualmente la restituzione in intiero dalle caducità enfiteutiche si esiga necessariamente il concorso di certe determinate *cause*; quindi a quali condizioni e con quali forme questo beneficio legale si possa ottenere, finalmente in quali casi si debba assolutamente negare dall' autorità giudiziaria.

Delle cause di restituzione in intiero.

858. La restituzione *in integrum* per disposizione delle leggi Romane si concedeva sempre per una ragione di *tutela*, sia *speciale* a certe determinate classi di persone v. gr. ai minori, agl'interdetti, sia *generale* a favore dell'universalità dei cittadini i quali avessero risentito un danno e lesione nella gestione dei loro atti e contratti irreparabile col soccorso degli ordinarj rimedj di gius. Le principali fra queste cause erano, *dolo* e *timore*, e generalmente qualunque altra causa giusta e ragionevole contenuta nella clausula generale dell' editto pretorio - *Si qua alia mihi causa justa esse videbitur*.

859. Applicando l'influenza di queste cause generali di restituzione in intiero alla materia enfiteutica noi dobbiamo osservare

1.° Relativamente alla causa di restituzione nascente dalla *qualità* della persona bisognosa di tutela e di rappresentanza, che la colpa del marito, del tutore, del curatore, e dell'amministratore nuoce alla moglie, al pupillo, all'interdetto ed alla chiesa o corpo morale amministrato, i quali tutti avranno soltanto un'azione di regresso contro i medesimi (1). Saranno però ammessi a domandare la restituzione in intiero unicamente nel caso in cui, dopo aver dirette le loro azioni per l'indennità contro queste persone,

(1) *Poet. in Pandect. tit. si ager vectigal. §. 40.*
Florentina Bonorum del 30. Aprile 1776. av. Ruota n. 89.

non avranno potuto ciò non ostante ottenerla, sia perchè insolventi, sia per qualunque altra causa (1).

2.º Se nell' Enfiteusi pazonata *inalienabile* la colpa e l' inosservanza che porta alla caducità sia stata commessa dall' enfiteuta attual possessore per *dolo* e per *frode*, e in collusione col padrone diretto all' oggetto di pregiudicare ai successivi chiamati nell' investitura, avranno questi ultimi il diritto di chiedere la restituzione in intiero, e la refezione dei danni dagl' inosservanti e colludenti (2).

3.º Fra le cause di restituzione in intiero comprese nella clausula generale dell' editto pretorio i trattatisti e i pratici alla materia enfiteutica noverrano le seguenti

1.º *impotenza* involontaria a soddisfare alle obbligazioni di questo contratto

2.º l' *ignoranza*)
3.º l' *errore*) dell' enfiteuta inosservante.

86o. L' *impotenza involontaria* nell' enfiteuta a soddisfare alle obbligazioni di questo contratto deriva da impedimenti, sia *fisici*, sia *economici*. Riguardano come *impotenza fisica* quella prodotta dall' *assenza* necessaria del padrone diretto dal luogo in cui doveva effettuarsi il pagamento del canone, o

(1) Vedi la Legge del 22. Maggio 1800. riportata nel Saggio Storico pag. 394. n. 4.

Tes. del For. Tosc. vol. 5. doc. 38. n. 5.

(2) *Faenulana Bonorum et Emphyteusis* dell' 11. Ottobre 1749. art. 1. av. Paperini.

Pisana Solutionis Canonis del 22. Settembre 1770. av. Rossi nel Tes. Ombros. vol. 4. doc. 44. n. 5. et seq.

Florent. seu Vernien. Emphyteusis del 5. Settembre 1755. §. Egli è chiaro av. Maggi, Brichieri, e Cercignani Relat.

Causa Franchi Inferioris Bonorum Emphyteuticorum super pract. Reintegratione uel 30. Settemb. 1800. av. Simonelli Rel. 3. 9.

nel tempo di pestilenza, e per carcerazione ed imprigionamento sofferto. In queste e simili circostanze la giustizia esige, che per un avvenimento non imputabile a colpa l'enfiteuta sia restituito in intiero (1). Ma l'impotenza *economica*, ossia la *povertà* scuserà l'enfiteuta dalla caducità colposa, e sarà ella una causa sufficiente per domandare ed ottenere la restituzione in intiero? Alcuni rispondono affermativamente senza distinguere le diverse cause di caducità (2). Altri poi distinguendo concordano che la povertà possa essere una scusa dalla caducità quando si tratta di *non pagamento di canoni*. — Ma non l'ammettono quando si tratta di alienazione perchè in questo caso non deve farsi altro dall'enfiteuta che impetrare il consenso del padrone diretto il quale atto non resta impedito di farsi anche dal povero possessore, consistendo nella pura volontà dell'agente (3),

(1) *Coecej de emphyteus. cap. 10. §. 6.*

De Comitibus Decis, Flor. 110. vol. 2. part. 2. n. 13.

Florentina Devolutionis del 9. Agosto 1698. av. Ventarini.

Faenulana Bonorum et Emphyteusis dell' 11. Ottobre 1749. av. Paperini Relat. art. 1. e 2.

Pisana Emphyteusis del 21. Gennaio 1783. cor. Vineip. 5. e 6.

Pisana Emphyteusis del 28. Settembre 1786. av. Vernacellij num. 11.

Miniaten. seu Cerretana Reintegrationis et praet. Caducitatis del 27. Settembre 1805. cor. Alberti §. 21.

Tesar. del For Tosc. vol. 20. pag. 20.

(2) *Lunen. seu Sarzanen. Devolutionis Bonorum del 22. Settembre 1742. av. Bonfini in fin.*

Florentina seu Castri Franci Inferioris Devolutionis del 28. Settembre 1792. av. Raffaelli, e Salvetti pag. 11. 15. e 16.

(3) *De Comitibus vol. 2. part. 2. dec. Florent. 110. n. 11. e 12.*

Pisana praet. Devalu. Bonorum del 15. Settembre 1792. avanti Ulivelli.

Florentina, seu Castri Franci Inferioris praet. Caducitatis del 28. Settembre 1792. av. Maggi pag. 11.

861. L'ignoranza dell'enfiteuta relativamente al pagamento dei canoni non può somministrare giammai una causa di scusa dalla caducità per questo titolo, ed una corrispondente causa di restituzione in intero, poichè il pagare il canone e la pensione per l'uso d'una cosa altrui essendo un' obbligazione naturale l'ignoranza non è allegabile in qualunque persona per quanto rustica e idiota possa essere (1). Se si tratti però di caducità per l'alienazione *irrequisito domino* alcuni sono d'opinione che l'ignoranza delle disposizioni indotte dalle leggi civili in questo proposito, specialmente attese le vicende e variazioni che hanno subite nella nostra legislazione, possa servir di causa corrispondente per domandare la restituzione relativamente però a persone rustiche e idiote (2).

862. Finalmente può servire di scusa dalla caducità e di causa per ottenere dal Magistrato la restituzione in intero una ragionevole causa di *errore*, come sarebbe a cagion d'esempio l'opinione verosimile e fondata che abbia l'enfiteuta d'essere creditore del padrone diretto, l'ignoranza invincibile dell'erede relativamente all'esistenza di beni livellarj nell'eredità (3). Non sarebbe però causa di giusto errore l'opi-

(1) *Coccej de emphyt. cap. 10. §. 3.*

Menoch. de arbitr. jud. quaest. lib. 2. cas. 2. cas. 194. n. 21.

(2) *Fierdi Opuscolo sez. 7. pag. 67.*

Florentina seu Castri Franchi Inferioris praet. Devolutionis del 28 Settembre 1792. av. Maggi pag. 14.

(3) *Cujacii Comment. in L. 2. Cod. de jur. emphyt. pag. 391.*

Lunen. seu Sarzanen. Devolutionis Bonorum del 22. Settembre 1724. av. Bonfini in fin.

Florentina Bonorum del 30. Aprile 1726. av. Rota n. 87. e 88.

zione di poter compensare col debito del canone i miglioramenti fatti sul fondo enfiteutico pei quali compete soltanto nei suoi congrui casi il diritto di refezione dopo la risoluzione del contratto (1), come non sarebbe egualmente scusa proponibile la cessazione totale del pagamento del canone per l'azione di remissione o di riduzione che per qualche infortunio accaduto sui frutti o sulla sostanza del fondo potesse competere al livellare (2).

§. II.

Delle condizioni alle quali è subordinata la restituzione in intero.

863. Ma indipendentemente dal concorso delle cause speciali le quali abbiamo enunciato di sopra noi crediamo che il rimedio non più arbitrario ma *positivo e legale* della *restituzione in intero* dalla caducità enfiteutica già incorsa possa competere all'enfiteuta indistintamente e in ogni caso ed anche quando verun plausibil motivo di scusa militi a suo favore, purchè però adempia simultaneamente a queste due condizioni.

1.º sia pronto a *purgare l'inosservanza e la colpa*.

2.º provveda alla piena *indennità* del padrone diretto.

Discorreremo particolarmente di ciascuna di queste condizioni.

(1) *L. 1. Cod. h. tit.*

Donell. Comment. de jur. civil. lib. 9. cap. 15. §. 9.

(2) *Coccej de emphyt. cap. 10. §. 5.*

864. La purgazione della *colpa* non è che la riparazione dell' inosservanza commessa dall'enfiteuta con un fatto posteriore *contrario* al fatto *colposo*. Si tratta di caducità per *deteriorazione*? L'enfiteuta potrà esser restituito in intero qualora si dichiari pronto dentro un dato tempo e termine assegnatogli dal Giudice a restaurare e ristabilire il fondo nello stato primitivo in cui fu concesso col fare in esso gli opportuni resarcimenti prestando a quest' effetto un' opportuna *cauzione* (1). Si tratta di caducità incorsa per *alienazione irrequisito domino*? La colpa si purga colla celere ricupera e redenzione dei beni alienati fatta avanti l' intentata caducità (2). Si tratta finalmente di caducità pel *non fatto pagamento dei canoni* dentro il biennio e rispettivamente dentro il triennio? La colpa si purga in qualunque specie d' Enfiteusi tanto ecclesiastica che laicale (3) colla vera e propria *purgazione della mora*, ossia colla effettiva e pronta soddisfazione del debito dei canoni già decorsi (4).

(1) *Decis. Ined. del Foro Toscano* vol. 4. dec. 43.

(2) *Fulgin. tit. de alienat. qu. 1. n. 35. et seg. e n. 166.*

Fierli Aggiunte sez. 7. pag. 161. e 162.

Neri Badia Decis. Florent. 51. n. 8.

Florentina seu Castri Franci Inferioris Devolutionis del 28. Settembre 1792. av. *Ruffaelli e Sulveti* pag. 2. e 21. e la *Confermatoria* del 30. Settembre 1794. av. *Brichieri, e Raù* pag. 4. e 13.

Tes. del For. Tose. vol. 3. dec. 54. num. 10. e 11. e vol. 21. dec. 3.

(3) *Claro §. Emphyteus. qu. 8. n. 5.*

Montelatici Elem. Jurispr. Civil. vol. 2. pag. 132.

(4) *Legge del 22. Maggio 1800.*

Pisana praet. Restitutionis in integrum quoad purgationem morae del 22. Marzo 1777. av. *Bizzarrini.*

Miniaten. seu Cerretana Reintegrationis et praet. caducitatis del 27. Settembre 1805. av. *Alberti* §. 5. - 12 - 25.

865. La seconda condizione che l'enfiteuta dopo aver purgata la colpa è obbligato adempire, se vuole ottenere il beneficio della restituzione in intiero, si è quella di rilevare pienamente il padrone diretto da tutti i danni e pregiudizj sofferti, fra i quali sono le *spese* tutte del giudizio di caducità di prima e d'ulteriore istanza, non ostante l'intermedio deposito che l'enfiteuta avesse fatto dei canoni già decorsi, giacchè era pur sempre necessaria la prosecuzione del giudizio per conoscere della validità e della efficacia del deposito a purgar la colpa (1). La giustizia di questa seconda condizione è manifesta, poichè sarebbe cosa assurda ed iniqua che la colpa giovasse all'enfiteuta inosservante, e pregiudicasse al padrone diretto innocente. Questi danni però, affinchè siano refettabili, debbono essere veri, reali, positivi, non già incerti, futuri, e molto meno consistenti nella perdita di un lucro sperato, come sarebbe quello proveniente dall'aver trovato un acquirente del livello a migliori condizioni dell'antico enfiteuta il quale ha ottenuto la purgazione della mora (2).

(1) *Legge del 22. Maggio 1800. in fine.*

Fulgin. tit. de solut. can. qu. 6. n. 20.

Fierli Theoriae vol. 4. pag. 27.

Minioten. seu Cerretano Reintegrationis et praet. caducitatis del 27. Settembre 1805 cor. Alberti §. 25. et seq.

Tes. del For. Tose. vol. 3. dec. 54. vol. 5. dec. 38. vol. 14. dec. 30. e vol. 21. dec. 3.

(2) *Pocion. de locat. et conduct. cap. 55. n. 18.*

Fierli Theoriae loc. cit. e Aggiunte sez. 7. pag. 162.

De Comitib. Dec. Senens. 5. n. 4.

Liburnen. praet. Refectionis domnorum et interesse del 30. Luglio 1768. §. 9. ov. Querci, Scaromucci, e Olivelli.

§. III.

Delle forme giuridiche per ottenere la dichiarazione della caducità e la correlativa restituzione in intero.

866. Le forme giuridiche da osservarsi per ottenere la dichiarazione della caducità per qualunque causa sono le seguenti

1.^o *Ricorso* del padrone diretto al giudice competente.

2.^o *Citazione* del livellare colposo.

3.^o *Assegnazione* d' un termine ad aver purgato la colpa.

4.^o *Sentenza* e dichiarazione definitiva dell'incorsa caducità.

867. 1.^o Il ricorso del padrone diretto al giudice competente, verificato il caso dell' inosservanza del livellare alla legge e ai patti del contratto, è sempre necessario, ed è richiesto per una doppia ragione. Primieramente per una ragione d' *ordine pubblico*, all' oggetto cioè di evitare qualunque via di fatto e bandir perpetuamente l' esercizio della privata violenza contro l' enfiteuta il quale, sebbene colposo, non può giammai essere espulso dal fondo per la sola privata autorità del padrone diretto (1).

Florentina seu Vallis Nebulae annui oneris et relevationis del 17. Maggio 1784. §. 51. av. Vernaecini.

Pisana proet. Proestationis domnorum et interesse del 30. Settembre 1785. av. Maccioni in *Select. vol. 2. part. 1. dec. 6. n. 80. et seq.*

(1) *Cujacii recit. in L. 2. Cod. de jure emphyt. pag. 392.*

Florentina Fideicommissi de Oricellariis del 10. Marzo 1775. §. 64.

Quindi noi crediamo, che nulli e di niuna efficacia sarebbero quei patti soliti apporsi negl' istrumenti di concessione livellaria, per cui il padrone diretto fosse autorizzato a rientrare nel caso di caducità in possesso dei beni livellari senza bisogno d'alcun decreto di giudice (1). Secondariamente per una ragione d' *ordine privato*, vale a dire, che la caducità non incorrendosi giammai *ipso jure*, ed essendo sempre la domanda di essa facoltativa per il padrone diretto, senza che altre estranee persone possano allegarla in sua vece, si esige perciò sempre una manifestazione della volontà del medesimo diretta a portarla ad effetto intentando avanti i Tribunali l'azione correlativa (2).

868. II.^o Il livellare colposo ed inosservante contro il quale s' intenta l'azione della caducità deve essere *citato*, e senza questa citazione, la quale è di forma sostanziale trattandosi di farlo soccombere alla perdita de' suoi diritti e alla privazione del suo possesso, è nulla la dichiarazione di caducità che poscia venga fatta dal giudice (3). Non è però necessaria la citazione di tutti i compresi, ma basta la citazione dell'attuale possessore dei beni enfiteutici (4).

(1) *De Comitibus dec. Florent.* 110. n. 18. - 20.

(2) *L. 2. Cod. de jur. emphyt.* - *volenti ei licere.* -

Legge del 22. Maggio 1800. - *mentre voglia intentare la caducità.* -

Donell. comment. jur. civ. lib. 9. cap. 15. n. 17. e 18.

(3) *Pisoni Purgationis Morae del 28. Agosto 1781. ov. Vernacini.*

Mininten. seu Cerretana Reintegrationis et praet. coducitatis del 27. Aprile 1805. cor. Alberti §. 21. e 22.

(4) *Coscinen. Emphyteusis del 20. Settembre 1774. §. 11 motivo ov. Bizzarri.*

869. III.° Il giudice deve assegnare all'enfiteuta inosservante e colposo un termine discreto e conveniente ad avere purgato la colpa. Questo termine, che nelle altre caducità è rimesso al di lui prudente arbitrio (1), è stato relativamente alla caducità per il non fatto pagamento dei canoni fissato in due mesi *ad aver purgato la mora coll'effettivo pagamento, dichiarando che altrimenti, ora per allora, s' intenderà decaduto dal livello e riconsolidato l' utile col diretto dominio*. È superfluo poi il dire che questa assegnazione deve essere legittimamente notificata all'enfiteuta colposo (2).

870. Se l'enfiteuta inosservante purga la colpa dentro il termine assegnato, esso viene allora restituito in intiero, e non si procede più oltre nel giudizio di caducità. L' effetto anzi di questa restituzione si è di rimettere le cose nel loro primiero stato, come se la caducità non fosse stata incorsgiammai. Quindi l' investitura promessa o concessa dal padrone diretto a terze persone, prima che fosse dal giudice dichiarata irremissibilmente la caducità dell' enfiteuta colposo, deve reputarsi nulla e di niun valore, come fatta di un fondo che non era per anche devoluto, giacchè la devoluzione non può esser certa e indubitata se non allorquando il termine assegnato è trascorso, e non vi è più speranza di purgare la colpa (3).

(1) *Decis. Ined. del For. Tosc. vol. 4. dec. 43.*

(2) *Legge del 22. Maggio 1800.*

De Comitibus Dec. Florent. 110. n. 22.

(3) *Caldes de revocat. emphyt. tom. 2. lib. 1. qu. 5. n. 2.*

Fierli Aggiunte sez. 7. pag. 101.

Pisana pract. præstationis damnorum et interesse del 30. Settembre 1785. avanti Maccioni nelle Select. vol. 2. part. 1. dec. 16. n. 5. e 6.

871. IV.^o Ma trascorso il termine assegnato senza che l'enfiteuta inosservante abbia purgato la colpa dovrà il giudice dichiarare incorsa irremissibilmente la caducità. *Nè dopo questa dichiarazione potrà aver luogo alcuna proroga, restituzione in intero o altro equitativo rimedio, ancorchè la cosa sia intiera, ed il padrone diretto non sia proceduto a nuova concessione, ma sarà in arbitrio del medesimo ritenere i beni in quanto le leggi ed ordini veglianti glielo permettono* (1). Gli effetti della caducità legittimamente dichiarata sono i seguenti

1.^o Di abolire affatto l'antica investitura e qualunque diritto proveniente e dipendente dalla medesima (2);

2.^o Di abilitare il padrone diretto a procedere ad un'altra concessione che deve reputarsi affatto nuova, e totalmente indipendente, e senza alcuna relazione coll'antica, a differenza del caso in cui la devoluzione accade naturalmente (3).

3.^o Di autorizzare il padrone diretto ad esigere i frutti percepiti dal possessore dopo l'incorsa e dichiarata caducità, giacchè manca in esso qualunque diritto a conseguirli (4).

(1) La disposizione surriferita della *Legge del 22. Maggio 1800.* rende inapplicabili le massime della *Faesulana seu Florent. pract. caducitatis del 23. Settembre 1752. av. Fenzi §. 34.* in cui si ammettono anco dopo il corso del termine assegnato cause plausibili di senza alla dilazione del pagamento.

Tes. del For. Toscano vol. 8. dec. 47.

(2) *Cascinen. Emphyt. super bonis Monialium S. Silvestri Pizarum del 20. Settembre 1774. av. Bizzarrini Relat. §. Il detto avanti ee.*

(3) *Legge del 22. Maggio 1800.*

Faesulana Emphyteusis del 30. Agosto 1770. cor. Luci p. 6. e 7.

(4) *Fort. in Pandect. tit. si ager vectigal. §. 41.*

Faesulana Emphyteusis del 30. Agosto 1770. cor. Luci p. 8.

§. IV.

*Quando non possa aver luogo la restituzione
in intiero.*

872. Abbiamo di sopra veduto come il beneficio della restituzione in intiero concesso nella materia enfiteutica al livellare, il quale abbia purgato la colpa e rilevato indenne il padrone diretto, costituisce una legge speciale posteriore modificativa la legge generale anteriore regolatrice di questo contratto contenuta nel corpo civile Romano. Abbiamo altresì esaminato a quali condizioni questa legge posteriore accorda questo beneficio, e con quali forme giuridiche si possa ottenere. Resta ora a considerare e determinare in quali casi non abbia luogo questo beneficio concesso dalle posteriori legislazioni, e debbasi invece ritenere ed applicare dal Magistrato nei casi d'inosservanza e di colpa la nuda e pura sanzione delle leggi anteriori Romane, vale a dire dichiarare incorsa irremissibilmente dall'enfiteuta inosservante e colposo la caducità. Questi casi si possono tutti racchiudere in questa formula generale. « Non ha luogo la restituzione in intiero, nè
« può per conseguenza l'enfiteuta essere ammesso
« alla correlativa purgazione della colpa ogniqua-
« volta egli abbia nel contratto di Enfiteusi *renun-*
« *ziato espressamente o tacitamente* a questo be-
« nefizio introdotto in di lui favore e vantaggio. » Vediamo adunque quando abbia luogo, e come possa constare di questa doppia specie di renunzia.

873. La pura ragione naturale e civile insegna che la renunzia *espressa* alla restituzione in intie-

ro, ed alla correlativa purgazione della colpa e della mora possa, come qualunque altro patto lecito, validamente apporsi nei contratti d'Enfiteusi e di livello, ed apposto che sia debba religiosamente eseguirsi senza stare ad esaminare, se a favore del livellare concorrano motivi plausibili e ragionevoli di scusa (1). Ciò non pertanto il più delle volte i Forensi ed i Pratici lasciandosi sedurre da una nozione vaga, indeterminata e confusa dell'*equità* evitavano di fare l'applicazione di questa massima di pura *giustizia*, sia coll'esigere che la renunzia espressa perchè fosse efficace ed operativa dovesse essere accompagnata dal *giuramento* (2), sia coll'ammettere indistintamente l'enfiteuta alla purgazione della colpa anche nell'esistenza di una renunzia espressa e *giurata*, purchè però in favore di esso concorressero motivi più plausibili ed urgenti di scusa, a differenza del caso in cui non esisteva renunzia veruna, nel quale dicevano, esser sufficiente qualunque scusa sebbene fatua, erronea ed insussistente (3). Ma la patria legge del 22. Maggio 1800. pose un termine a questa scandalosa violazione dei patti stipulati, e volendo conciliare la conservazione di quella equità, non vaga e arbitraria, ma scritta e stabilita nelle antiche leggi a favore dei livellarj colla religiosa osservanza delle convenzioni stipulate a favore del padrone diretto, dopo aver tracciato la

(1) *Lunen. Devolutionis Bonorum* del 22. Settembre 1724. av. Bonfini pag. 7. e 13.

(2) *Florentina seu Castri Franchi Infer. praet. Devolutionis* del 28. Settembre 1792. ov. Maggi pag. 4. e 5.

(3) *Pisana Emphyteusis* del 21. Gennajo 1783. cor. Vinci p. 11. *Castri Franch. Inferioris praet. Caducitotie* del 30. Settembre 1794. av. Cercignani pag. 6.

procedura da noi esposta ed analizzata di sopra per domandare ed ottenere la restituzione in intiero, dichiarò, che nel caso di renunzia questa *restituzione* non poteva aver luogo, come quella che sarebbe stata contraria alle convenzioni delle parti, e perciò in manifesta opposizione colla giustizia « ivi » *Se però nel contratto di concessione il li-
« vellare avrà rinunciato all' intimazione ed alla
» purgazione della mora, ancorchè una tale re-
« nunzia non sia avvalorata dal giuramento, do-
« vrà il giudice sull' istanza del padrone diretto
« dichiarare incorsa la caducità senza altra asse-
« gnazione di termine.* » La quale disposizione, seb- bene sia relativa alla causa speciale di caducità per non fatto pagamento di canoni, e quindi nei termini di purgazione della *mora* a questo pagamento, può a nostro avviso, per identità di ragione, generalizzarsi e trarsi ancora alle altre cause di caducità, sia per deteriorazioni, sia per alienazione ec. e investire tutti gli altri casi di renunzia alla restituzione in intiero ed alla purgazione di qualunque colpa ed inosservanza.

874. Sebbene la renunzia alla restituzione in intiero e alla correlativa purgazione della colpa regolarmente non si debba, nè si possa presumere come non si presume in generale la renunzia a qualunque diritto che le leggi hanuo introdotto a favore dei debitori, pure non essendo stata fissata a quest'effetto una determinata formula ed espressione basta che la volontà di far questa renunzia sia chiara, ancorchè non sia letterale ed esplicita. Questa volontà può adunque dedursi anche virtualmente e per equipollenti dalle clausule e dai patti conte-

nuti nell' istrumento di concessione (1). Ma quando si potrà dire che queste clausule e questi patti importino una renunzia tacita alla restituzione in intero equivalente alla espressa? Esaminiamolo.

875. Tutte queste clausule e tutti questi patti dai quali si pretende dedurre questa tacita renunzia si possono referire a una delle tre categorie seguenti

1.^a Patti e clausule *semplicemente ripetitive* delle disposizioni delle leggi generali.

2.^a Patti e clausule *difforni*, ma non *contrarie* alle disposizioni delle leggi comuni.

3.^a Patti e clausule *contrarie* ed *inconciliabili* col disposto di queste leggi.

876. I.^o I patti e le clausule inducenti *semplicemente* la *caducità* nei casi d' inosservanza e di colpa dell' enfiteuta non sono che *ripetitivi* delle disposizioni delle leggi comuni regolatrici di questo contratto, e ad esse in tutto e per tutto conformi. La volontà dell' uomo non ha fatto allora che ridurre in patto in una data fattispecie e per un caso individuo ciò che la legge precedentemente avea disposto generalmente per tutti e in tutti i casi. Ora in queste disposizioni della legge comune si trova stabilita ad un tempo 1.^o la minaccia della *pena* di *caducità*, ossia della privazione del gius enfiteutico in caso d' inosservanza ; 2.^o la *promessa* di *restituzione in intero* nei casi che l' enfiteuta inos-

(1) *Florentina seu Castri Franci Inferioris Devolutionis* del 28. Settembre 1792. av. Raffaelli, e Salvetti pag. 7.

Castri Franchi Infer. prael. caducitatis del 30. Settembre 1794. av. Cercignani pag. 5.

servante purghi nelle forme prescritte e nel tempo debito la colpa. Quindi non è dato ai contraenti i quali si sono uniformati a questa legge comune scindere la disposizione rigorosa dalla disposizione favorevole e modificativa di questo rigore, ma debbono fonderle ambedue insieme ed accettarle ambedue come se fossero una disposizione unica, e costituissero un solo articolo di legge; Quindi la caducità *convenzionale* non essendo che la ripetizione della caducità *legale* sarà sempre subordinata come questa alla restituzione in intero; Quindi i patti e le clausole semplici di caducità non imporranno giammai rinunzia tacita alla restituzione in intero ed alla correlativa purgazione della colpa, e non saranno veramente e propriamente *resolutivi*, o se si vogliono chiamar tali, opereranno la *risoluzione colle condizioni e colle modificazioni* colle quali la legge *risolve* questo contratto (1).

877. II.^o Ma se i patti inducenti la caducità sono *qualificati*, accompagnati cioè da altre clausu-

(1) *Tesor. Ombrós. vol. 6. dec. 32. n. 20. e 22.*

Florentina Pecuniaria seu Locationis del 7. Settembre 1718. av. Calderoni.

Pisana praet. Restitutionis in integrum qu. ad purgat. moras del 22. Marzo 1777. av. Bizzarrini.

Pisana Emphyteusis del 21. Gennajo 1783. coram Vinci p. 9. e 10.

Arretina seu Subianen. praet. caducitatis del 9. Apr. 1785. av. Vernaccini nelle Select. vol. 1. part. 1. dec. 16. n. 13.

Florent. seu Castri Franci Infer. Devolutionis del 28. Settembre 1792. av. Raffaelli, e Salvetti pag. 3. e 5, e la Confermatia del dì 30. Settembre 1793. av. Bricchieri, e Raù pag. 5.

Castri F'ranchi Infer. praet. Caducitatis del 30. Settembre 1794. av. Cercignani pag. 4. 10. e 11.

le in forza delle quali possa a prima vista sembrare essere stato fra le parti convenuto *qualchè cosa di più* di quello che non portavano le disposizioni delle leggi comuni, allora per decidere se queste clausule importino una renunzia tacita e virtuale al beneficio della restituzione in intiero, conviene esaminare se questa previdenza e provvidenza più *èstesa* dei contraenti sia incompatibile e contraria alla legge che ha introdotto questi rimedj equitativi. Ora questa *contrarietà* e questa *incompatibilità* potrà ella a cagion d' esempio ravvisarsi in quelle clausule colle quali fosse convenuto, che la caducità nel caso d' inosservanza e di colpa si operasse con tutti i miglioramenti, dovesse incorrersi istantaneamente *ipso facto* e *ipso jure* autorizzando il padrone diretto a ritornare in possesso del fondo, senza bisogno di alcuna dichiarazione o decreto di giudice e *senz' obbligo* di costituire in mora il livellare il quale avesse renunziato all' *interpellazione*, e alla *costituzione in mora*? Alcuni hanno sostenuto l' affermativa ed hanno creduto che queste clausule portassero la renunzia alla restituzione in intiero (1); Altri però, e questa opinione ci sembra più ragionevole, sono stati di contrario sentimento (2). Considerando infatti l' importanza di queste clausule si vedrà, che ciascuna di esse, sebbene disponga *qualche*

(1) *Magon. Decis. Florent. 61. n. 5.*

Florentina seu Castri Fracii Inferioris Devolutionis del 28. Settembre 1792. av. Raffaelli e Solvetti p. 7.

(2) *Florentina seu Castri Fracii Inferior. pract. Caducitatis av. Arrighi, e Simonelli §. 12. sotto di 7. Giugno 1793.*

Castri Franchi Infer. pract. caducitatis del 30. Settembre 1794. av. Cercignani pag. 5. 10. e 11.

cosa di più della legge che minaccia la caducità è però conciliabile colla legge che *promette la restituzione*, e deve per conseguenza a questa esser subordinata. La devoluzione dei miglioramenti non può ella operarsi egualmente nel caso in cui l'enfiteuta non abbia purgato la colpa? E non abbiamo altrove veduto che l'istantaneità della devoluzione da operarsi *ipso facto* e *ipso jure* per la sola commissione della colpa, e la correlativa facoltà di riprendere il possesso del fondo di propria privata autorità non sono attendibili come convenzioni contrarie all'ordine pubblico, e debbono esser sempre subordinate al legittimo e regolare intervento dell'autorità giudiziaria? Nè dalla renunzia all'*interpellazione* ed alla *costituzione in mora* può dedursi la renunzia alla purgazione della mora, in primo luogo perchè questa renunzia è di per se irrilevante, giacchè l'enfiteuta rigorosamente parlando divien moroso ed è costituito in mora per il solo fatto materiale del decorso del tempo; secondariamente perchè, anche quando questa renunzia all'interpellazione fosse concludente, non però si potrebbe dire che portasse la renunzia alla *assegnazione* d'un termine ad aver purgata la colpa la quale si fa dall'ufficio del giudice ed è ben diversa dalla interpellazione e dall'intimazione che si fa dal padrone diretto, non per il bisogno di costituire in mora, ma per esternare la propria volontà diretta a far dichiarare l'incorsa caducità (1).

(1) Vedi sopra §. 844.

Florentina seu Castri Franci Inferior. praest. Devolutionis
del 28. Settembre 1792. av. Maggi pag. 6. e 7.

878. III.° Finalmente se i contraenti non si sono limitati a stipulare dei patti semplicemente *ripetitivi* delle disposizioni di ragion comune, ma hanno voluto che la caducità in caso d' inosservanza e di colpa formasse una vera e propria *condizione resolutive* del contratto, si dovrà dire che l' enfiteuta abbia implicitamente rinunciato a questo beneficio? Le opinioni del Foro sono state lungo tempo incerte, e vacillanti sopra una tal questione (1), nè si può dire che per anche la nostra Giurisprudenza sia stata stabilmente fissata sopra massime, certe, uniformi e costanti di giudicare Molti Forensi hanno creduto, che non ostante l' esistenza di un patto veramente e propriamente *resolutivo* e *condizionale* da cui si rilevi l' animo diretto manifestamente a derogare alle disposizioni delle leggi, l' enfiteuta non debba assolutamente restar privo dei rimedj equitativi e della restituzione in intiero, ma che si ammettono per iscusarlo dalla caducità le cause in

(1) Una tal disputa fu agitata rispetto alla caducità per alienazione nella celebre Causa *Nuti e Damiani* in cui furono scisse le opinioni del Giudici. Alcuni sostennero non doversi la restituzione in intiero, fra i quali gli *Auditori Rossoelli, e Solveti nella Fiorentina seu Castri Franci Inferioris Devolutionis Emphyteusis del 28. Settembre 1792.* dissenziente l' *Aud. Maggi*. Questa Decisione venne confermata in terza istanza dagli Auditori *Brichieri, Colombi, e Roù sotto di 30. Settembre 1794.* dissenziente l' *Aud. Cercignani*. Furono poi per l'opinione opposta favorevole alla purgazione della colpa l' *Aud. Maggi* di cui il Voto di scissura fu confermato in seconda istanza dagli Auditori *Arrighi, e Simonetti sotto di 7. Giugno 1793.* Nel Giudizio di revisione questa Causa fu terminata per stralcio dai Giudici delegati Signori Auditori *Lami, Pardini, e Avvocato Fantini*. Questa discordia però di opinioni sopra una tal questione fu tolta di mezzo, come vedremo, per la posteriore pubblicazione della legge dei 22. Maggio 1800.

qualchè modo plausibili e colorate, purchè siano più gravi ed urgenti di quelle che bastar potrebbero nel caso in cui il patto della caducità fosse semplicemente ripetitivo e conforme alla disposizione di ragione (1). All'opposto ogni qualvolta constasse del dolo del livellare e d'un positivo disprezzo verso il padrone diretto nell'adempire all'obbligazioni di questo contratto, allora negavano assolutamente il rimedio della restituzione in intero sebbene il patto della caducità fosse nudo e semplicemente remissivo al disposto di ragion comune (2).

879. I fondamenti sui quali appoggiavano queste massime dipendevano tutte dal sistema che abbiamo già dimostrato falso ed erroneo, di considerare le *restituzioni in intero* come materia totalmente arbitraria e sottomessa all'esame concreto e speciale del contegno *personale* dell'enfiteuta nei diversi casi d'inosservanza. Il rispetto alle private convenzioni, essi dicevano, non impedisce al giudice di accordare all'enfiteuta inosservante, ma che poteva aver qualche plausibile motivo di scusa, il beneficio dei rimedj equitativi perchè *queste con-*

(1) *Fierli Aggiunte* *ies.* 7. pag. 161.

Pisana Emphyteusis del 21. Gennajo 1783. *coram Vinc.* p. 9. e 10.

Arretina seu Subianen. praet. Caducitatis del 9. Aprile 1785. *av. Vernaccini nelle Select.* vol. 1. part. 1. dec. 16. n. 16. - 18.

Florent. seu Castri Franch. Infer. praet. devolut. del 28. Settembre 1792. *av. Maggi* pag. 8.

(2) *Lunen. Devolutionis Bonorum* del 22. Settembre 1724. *avanti Bonifini* pag. 8. e 14.

Castri Franchi Inferioris praet. caducitatis del 30. Settembre 1794. *av. Cercignani* pag. 10. e 11.

venzioni erano sempre soggette a interpretazione, ed il pubblico e privato bene si univano per consigliare che con un eccesso di durezza e di rigore non s' intendessero i patti i quali importavano anche per modo di condizione la risoluzione de contratti e quindi una pena nel caso d'inadempimento (1).

880. A noi però sembra che ambedue queste massime sian contrarie alla giustizia perchè lesive della legge e delle private convenzioni. Due sono infatti i principj che debbono guidare il Magistrato nei giudizj di caducità. Il primo è di procurare la fedele applicazione della legge comune generale regolatrice di questo contratto quando le parti, sia col loro silenzio, sia per mezzo di convenzioni conformi a questa legge si sono rimesse alle disposizioni di essa. Il secondo di procurare egualmente la fedele applicazione dei patti e delle convenzioni stipulate che costituiscono altrettante leggi speciali e private de' contraenti, e che debbono sempre prevalere alle disposizioni della legge comune allorquando è manifesto che essi abbiano voluto derogarvi. Quindi, se queste convenzioni private non hanno derogato alla legge che minacciava la caducità, ma che prometteva nel tempo medesimo la restituzione, il Magistrato, negando di ammettere l'enfiteuta a questo beneficio legale col pretesto della malizia e del disprezzo, viola la legge che contiene questa

(1) *Florentina seu Castri Franci Inferioris praet. caducitatis del 7. Giugno 1793. av. Arrighi, e Simonelli §. 14.*

Minioten. seu Cerretana Reintegrationis et praet. caducitatis del 27. Settembre 1805. av. Alberti §. 25. - 28

disposizione favorevole per l'enfiteuta il quale ha sempre per conseguenza diritto di profittarne, sia che abbia o non abbia motivi speciali di scusa. Viceversa, se le convenzioni private delle parti contraenti hanno esplicitamente o implicitamente derogato alla legge che prometteva la restituzione in intero, il Magistrato che nel concorso d'una scusa plausibile accorda questa restituzione, alla quale dalle parti si è voluto renunziare, viola il patto, ossia la legge privata e speciale dei contraenti, che ha derogato alla legge comune e generale, e in ordine alla quale essi debbono esser giudicati; Ora tale è appunto la natura e la forza di tutti i patti veramente e propriamente *resolutivi*, di contenere cioè sempre questa deroga e questa renunzia alla restituzione in intero, e di fare incorrere irremissibilmente nella caducità, non più come pena *legale* o *convenzionale*, ma come *condizione* alla quale era alligata fino da principio la riunione dei consensi, e la formazione del contratto, dimodochè, venendo questa a mancare per l'inadempimento e l'inosservanza dell'enfiteuta, il contratto medesimo viene a cessare e risolversi perchè mancando il consenso manca la causa che lo informava e lo teneva in vita. Nè la potestà giudiziaria può giungere a tanto da protrarne la durata con equitativi rimedj, sì perchè a questi rimedj fino da *principio* avea renunziato la volontà dei contraenti, sì perchè l'uso di essi porterebbe all'intollerabile assurdo di sostituire al vecchio contratto già estinto un contratto nuovo senza il consenso d'una delle parti, e quindi con una sola volontà unilaterale. Cessa adunque e cessar deve per sempre nell'esistenza di simili patti qualunque mo-

tivo di pubblica utilità che si dice autorizzare il sistema d' un interpretazione benigna, e più mite per evitare una pena, giacchè la caducità convenuta come condizione risolutiva non è più una pena, ma la pura esecuzione d' un patto, e quella sola interpretazione è benigna e conforme all'ordine pubblico la quale e nel tempo medesimo giusta e conservatrice e protettrice delle private convenzioni, e della legge che ne comanda il rispetto (1).

881. Quando consta adunque chiaramente dell' esistenza del patto condizionale risolutivo, lo che si rileva dall' esame accurato, non delle singole parti staccate, ma dal tenore complessivo dell' istrumento di concessione (2) restano improponibili ed estranee tutte le questioni *intenzionali* e *personali* sul contegno dell' enfiteuta, e non si attende che il puro fatto *materiale* dell' inadempimento dei patti e delle condizioni, e questo solo basta perchè l' enfiteuta

(1) *Tesor. Ombr.* vol. 6. dec. 32. n. 19. - 21.

Florentina Reivindicacionis del 30. Marzo 1706. av. Bizzarini, e Belluzzi pag. 14. et seg.

Florentina Pecuniaria seu Locationis del 7. Settembre 1718. cor. Calderoni.

Faesulana Emphyteusis del 30. Agosta 177a. ear. Lueti p. 5.

Pisana praet. Restitutianis in integrum quoad purgat. morae del 22. Marzo 1777. av. Bizzarrini.

Florentina seu Castri Franci Inferioris Devalutianis de' 28. Settembre 1792. av. Raffaelli, e Salvetti pag. 3. e 5; E la confirmatoria del dì 3a. Settembre 1794. av. Brichieri, e Ruà pag. 5. e 17.

(2) *Florentina seu Castri Franci Infer. Devolutianis del 30. Settembre 1791. av. Raffaelli, e Salvetti pag. 4. ove si dice che la clausola così per patto e non altrimenti imparta condizione risolutiva, e la Confermatoria del 30. Settembre 1794. av. Brichieri, e Ruà art. 1. per tot.*

inosservante debba essere dall' autorità giudiziaria dichiarato irremissibilmente incorso nella caducità senza speranza di potere ottenere veruna proroga o restituzione in intiero. L' unica limitazione che si potrebbe fare a questa conclusione generale sarebbe quella dedotta dal contegno posteriore del padrone diretto il quale avesse con atti positivi dimostrato l' animo di non volersi prevalere della forza e dell' efficacia del patto risolutivo condizionale, ed invece di provocare dai Tribunali una dichiarazione pura e semplice della caducità avesse adito il Giudice per fare assegnare all' enfiteuta inosservante un termine a purgare la colpa, ed avesse quindi accettato, sia il correlativo decreto di assegnazione di termine, sia la sentenza finale di restituzione in intiero, quantunque l' enfiteuta ammesso a purgare la colpa avesse da questa interposto appello per il capo della rescissione delle spese, e dei danni (1).

882. Noi siamo intimamente persuasi che le teorie le quali abbiamo superiormente sviluppate sulla renunzia in generale alla restituzione in intiero procedono anche in ordine alla patria legge de' 22. Maggio 1800. Siccome però il testo letterale della medesima potrebbe forse far nascere qualche dubbio sopra questa così estesa applicabilità, così crediamo cosa utile toccar di volo e risolvere fra questi dubbj quelli che presentano una maggiore importanza.

(1) *Pisana praet. Devolutionis Domorum del 15. Settemb. 1772. av. Ulivelli.*

Pisana Emphyteusis del 21. Gennajo 1783. cor. Vinci p. 8. e 9.

883. *Prima questione.* La legge del 22. Maggio 1800. esige ella necessariamente, come può sembrare dalla di lei disposizione testuale, la *renunzia tassativa e cumulativa all'intimazione ed alla purgazione della mora*? Noi non lo crediamo certamente. Qual'è infatti lo scopo finale, il soggetto materiale di questa renunzia? Il beneficio della restituzione in intiero, ossia di quella equità scritta, e di quei rimedj equitativi che le leggi posteriori hanno introdotto a favore dei livellarj per modificare il rigore delle leggi romane sulla caducità. Quando è certa adunque la volontà di far questa renunzia, e quando non è stato comandato dal Legislatore sotto pena di nullità l'uso d'una formula *tassativa e sacramentale* a quest'effetto, le espressioni contenute nella legge si debbono credere apposte *dimostrativamente non tassativamente*, talchè il medesimo risultato si potrebbe ottenere dal padrone diretto se l'enfiteuta, senza parlare di renunzia all'intimazione ed alla purgazione della mora, avesse renunziato in generale al beneficio della restituzione in intiero ed ai rimedj equitativi introdotti dalle leggi in favore dei livellarj. Che se queste locuzioni della legge sono semplicemente dimostrative non tassative, molto meno si potrà dire che esse siano *cumulativamente* richieste: basterà anzi la semplice renunzia ai mezzi per credersi renunziato allo *scopo finale* a cui questi conducono, come egualmente la renunzia a prevalersi dei mezzi porterà necessariamente la renunzia allo *scopo* che senza di questi non si potrebbe conseguire. Ora l'*intimazione* di cui parla la legge (che quì si deve intendere nel senso di *assegnazione* giudiciale,

non già d'interpellazione privata dell'uomo che non è necessaria per costituire in mora, come abbiamo tante volte ripetuto) è un mezzo per essere ammesso alla purgazione della mora, e la purgazione della mora o della colpa è un mezzo, ossia una condizione necessaria per ottenere lo scopo finale della restituzione in intiero. Basterà adunque la semplice ed isolata rinunzia, sia dell'assegnazione giudiziale, sia della purgazione della mora perchè si possa dire renunziato alla restituzione in intiero e viceversa.

884. *Seconda questione.* All'effetto di negare la restituzione in intiero la legge esige ella una renunzia espressa e letterale, ovvero basterà ancora una renunzia *tacita e virtuale*, qual sarebbe quella dedotta dal patto *resolutivo condizionale*? Noi crediamo che la legge del 1800. parlando di renunzia in generale comprenda, non solo il caso della renunzia *esplicita ed espressa*, ma ben anche la renunzia tacita e virtuale indotta necessariamente dal patto *resolutivo condizionale*. Che se quest'ultima specie di renunzia non fosse ammissibile, simili patti di cui pure la legge comandò nel proemio la *religiosa osservanza* resterebbero per sempre distrutti e resi inefficaci per il beneficio della restituzione in intiero che, a malgrado la loro esistenza, sarebbe sempre dovuta.

885. *Terza questione.* L'enfiteuta il quale abbia renunziato espressamente o tacitamente al beneficio della restituzione in intiero sarà egli ammesso a purgare la mora e la colpa nell'intervallo di tempo che passa fra il ricorso del padrone diretto ai Tribunali per far dichiarare la caducità e la di-

chiarazione giudiziale di questa caducità? Alcuni fra i nostri più distinti Magistrati l'hanno creduto appoggiandosi al seguente ragionamento. La legge del 1800., essi dicono, promulgata all'effetto di *combinare, come si legge nel proemio, con la dovuta religiosa osservanza dei patti, e con l'interesse dei padroni diretti quella equità che le leggi hanno introdotto a favore dei livellarj* restringe per l'enfiteuta, che abbia espressamente rinunciato al beneficio della purgazione della mora, il termine equitativo a purgarla in avanti arbitrario, *a quell'intervallo che passi fra le istanze del padrone diretto, che chieda la dichiarazione della caducità, come conseguenza del non pagamento dei canoni e la successiva pronunzia legittima sù tal proposito.* Tanto spiegano letteralmente quelle espressioni che impongono al giudice di dichiarare dopo la istanza del padrone diretto la caducità, *senza altra assegnazione di termine*, le quali implicitamente dichiarano *di aver già la legge stessa assegnato al livellario per termine a purgare il suo indugio, quello che decorra fra la indicata istanza, e la dichiarazione della incorsa caducità.* Conferma questa intelligenza il §. successivo ove si dice *che dopo la dichiarazione della caducità incorsa non è più luogo ad alcuna proroga, restituzione in intero o altro equitativo rimedio*, lo che stà a dimostrare a *contrario sensu* che *avanti questa dichiarazione* tutti i rimedj equitativi favorevoli al livellario restano preservati. Finalmente l'osservanza dei Tribunali giustifica questa interpretazione, non essendosi dato esempio che per la parte di alcuno di quei pubblici stabilimenti, per i quali principalmente

emanò, siasi insistito per la caducità, semprechè il livellare, fra l'istanza per la caducità e la dichiarazione del Giudice abbia soddisfatto al suo debito (1).

886. Questo ragionamento però, sia detto col dovuto rispetto, rovescia tutto il piano della patria legge e riconduce tutta questa materia nell'incertezza e nel caos in cui era per l'avanti, e che il Legislatore Toscano si era proposto di fissare e di riordinare. È verissimo che il Legislatore Toscano ha voluto *combinare* coll'equità scritta nelle antiche leggi la religiosa osservanza dei patti, ma appunto perchè voleva giungere a questa felice combinazione ha veduto la necessità di *prescrivere giusti confini* a quest'equità resa arbitraria e indefinitamente in qualunque caso applicata. Ora l'equità e la restituzione in intiero potrà benissimo combinarsi colla religiosa osservanza de' patti allorquando questi patti non sono che semplicemente ripetitivi del disposto di ragion comune che ammette i rimedj equitativi. Ma, quando vi è la renunzia alla restituzione in intiero ed a questi rimedj equitativi, il pretendere di ammettere ciò non ostante l'enfiteuta all'uso di questi rimedj nel tempo anteriore alla dichiarazione della caducità stà in contradizione manifesta colla religiosa osservanza dei patti che la legge ha voluto proteggere. Perlochè si riduce ad un'assunto insostenibile ed assurdo il pretendere che la legge nel caso di renunzia a questi rimedj *abbia ristretto il termine equitativo a purgar la*

(1) *Miniaten. seu Cerretana Reintegrationis et praet. caduoit. del 27. Settembre 1805. av. Alberti per tot.*

mora per l'avanti arbitrario a quell' intervallo che passa fra l' istanza del padron diretto e la dichiarazione della caducità. Senza dubbio la legge che voleva stabilire sù questa materia *massime certe ed uniformi* ha ristretto il termine a purgar la mora per l'avanti arbitrario *a due soli mesi*, ma questo termine, quest' assegnazione che deve farsi dall' ufficio del Giudice non ha luogo che nei casi in cui non esista la renunzia alla restituzione in intiero, ed i patti della concessione siano conciliabili coll' equità. Ora quando esiste la renunzia il Giudice non deve fare *altra assegnazione di termini*, che è quanto a dire non deve ripetere quell' atto a cui era autorizzato nel primo caso. Il pronome *altra* è necessariamente correlativo alla prima assegnazione dei due mesi di cui parla antecedentemente la legge, nè può giammai includere il supposto meramente gratuito dell' esistenza d' un' assegnazione diversa, qual sarebbe quella dell' intervallo di tempo fra l' istanza e la sentenza di caducità di cui la legge non ha dato il cenno più lontano. L' errore adunque capitale dell' interpretazione che confutiamo consiste, non già nel *combinare* l' equità colla religiosa osservanza dei patti, ma nell' *amalgamare* e nel *confondere* questi due oggetti allorquando stanno in aperta contradizione fra loro, e l' uno tende necessariamente ad escluder l' altro. I *confini* dell' impero dalla legge concesso all' equità stanno entro il perimetro di tutti quei casi in cui non esiste renunzia a questa equità; oltre questi confini l' equità invaderebbe ed usurperebbe il dominio ed il regno dei patti, e per conseguenza non eserciterebbe alcun impero legittimo. Ammettendo inol-

tre questa interpretazione si cade nell'assurdo gravissimo, che l'enfiteuta il quale avesse rinunciato nell'istrumento di concessione alla purgazione della mora ed alla restituzione in intiero, sarebbe di miglior condizione di colui il quale non avesse fatto questa renunzia. Poichè, mentre in quest' ultimo caso non avrebbe che soli due mesi a purgare la mora, dopo i quali la caducità dovrebbe irremissibilmente esser dichiarata senza speranza di ottenere verun'altra proroga o altro equitativo rimedio, all'opposto quando avesse fatto la renunzia potrebbe, non solo godere d'un beneficio al quale aveva rinunciato, ma goderne per un tempo indefinito cercando, sia con dispute sull'efficacia, e sull'esistenza di questa renunzia, sia con altre tergiversazioni e dilazioni di stancare il padrone diretto, e trattenerlo per un tempo indefinito avanti i Tribunali ed in *limine ferendae sententiae* purgare la mora e soddisfare il debito. Sommando il tutto in poche parole; o l'equità è conciliabile coi patti, e la restituzione in intiero, purchè sia purgata la colpa nel tempo assegnato dalla legge deve accordarsi; o l'equità non è conciliabile coi patti, perchè induitivi la renunzia, e non è permesso di parlar più di equità, ma deve prevalere invece la religiosa osservanza di questi patti a cui la legge ha voluto egualmente provvedere. Così sarà veramente ottenuto lo scopo della patria legge, poichè tanto l'equità scritta nelle antiche leggi a favore del livellare, che la religiosa osservanza dei patti per interesse del padrone diretto eserciteranno nei loro rispettivi e congrui casi la loro parte d'impero.

Dell' Affrancazione.

887. L'*affrancazione*, sia dell'utile come del diretto dominio è il terzo modo più ordinario col quale si opera la risoluzione del gius enfiteutico (1), e del quale dobbiamo trattare nella presente Sezione discorrendo in due successivi e distinti Capitoli.

1.^o Della *facoltà* di affrancare considerata astrattamente in se stessa e prima che sia portata ad effetto.

2.^o Delle condizioni colle quali si opera l'*affrancazione* e dei modi correlativi di valutazione e di stima.

(2) Non parliamo in questo luogo dell'*affrancazione contra de'beni* posseduti dai laici con titolo di piena o meno piena proprietà dagli oneri e pesi di qualunque genere imposti sopra i medesimi a favore della mano-morta, giacchè questa materia non fa parte del nostro soggetto, ma rientra nel sistema generale dello svincolamento delle proprietà immobiliari eseguito da *Leopoldo*, e sotto questo aspetto ne abbiamo già fatto un breve cenno nel nostro *Saggio Storico* §. 260. e 261., e §. 344. in nota. Si può vedere ancora il *Fierli Aggiunte* sez. 13. p. 137. - 139.

CAPITOLO I.

Della facoltà d'affrancare.

SOMMARIO

Che sia veramente l'*affrancazione* - può aver luogo tanto rispetto all'*utile* che al *diretto* dominio §. 888.

Forza della *facoltà* d'affrancare finchè non è dedotta all'*esercizio* - ivi -

Quando faccia *risolvere* il contratto d'enfiteusi in *compra e vendita* §. 889.

Questioni importanti da trattarsi in questa materia §. 890.

1.° Se la *facoltà* d'*affrancare* competa secondo la Toscana legislazione in qualunque *specie e classe* di livelli §. 891.

Nei livelli *ecclesiastici* e di *mano-morta* non esente l'*affrancazione* non è coattivo - E' rimessa in arbitrio delle parti - patto d'*affrancare* §. 892.

Se sia *valido* il patto che il laico debba necessariamente entro un certo termine affrancare un livello *ecclesiastico*, e se la Chiesa può domandarne l'*escenzione*? §. 893.

Nei livelli sì antichi che moderni di *mano-morta* esente l'*affrancazione* compete *per legge* senza bisogno del patto - *Effetti giuridici* dell'*affrancazione totale o parziale* di questi livelli §. 894.

2.° A *quali persone* competa l'*esercizio* della *facoltà* d'*affrancare* - *Cessionario* - *Alienatario* - *Prossimario* - *Enfiteuca decaduto* §. 895.

3.° Quando ed in quali circostanze si possa *presumere* operata l'*affrancazione* del livello dal solo peso del canone, ovvero *totalmente dal diretto dominio* §. 896.

868 L' affrancazione in materia d'enfiteusi è in sostanza una vera e propria alienazione, sia del dominio diretto il quale si compra da quello che gode il dominio utile, sia del dominio utile, che si acquista dal domino diretto. In ambedue questi modi si opera la consolidazione della piena proprietà in una sola persona. Ma siccome questa seconda specie di affrancazione, ossia l'acquisto del dominio utile fatto dal domino diretto non è stata giammai sanzionata come norma giuridica nella nostra legislazione, eccettuato il solo caso dell'esercizio del gius di prelazione e di retratto di cui abbiamo parlato altrove, e prescindendo da questa occasione dipende sempre dalla libera convenzione delle parti, così allorquando si parla d'*affrancazione* s'intende parlare dell'affrancazione dei beni enfiteutici dal vincolo e peso del dominio diretto fatta dalla persona del livellare o enfiteuta il quale per tal modo diviene assoluto e pienissimo proprietario del fondo di cui per l'avanti la proprietà era divisa. È da osservarsi però, che la facoltà di affrancare nei casi in cui compete al livellare ed all'enfiteuta non opera questa riconsolidazione della piena proprietà, nè fa degenerare il livello in compra, e vendita se non quando sia stata dedotta all'esercizio, giacchè prima che sia esercitata non toglie al concedente il suo diretto dominio colle conseguenze tutte e le affezioni giuridiche che ne derivano, come la semplice promessa di vendere non opera la traslazione del dominio nel promissario se non se dopo che sia stata effettuata, e lo stipulante non assuma il ben diverso carattere di vero e proprio compratore (1).

(1) Hist. nostr. lib. mot. 60. pag. 189. sott. ut 4. Decemv. 1. 107.
Florentina seu Vallis Nebulae annui oneris et relevationis
 17. Maggio 1781. §. 83. av. Vernaccini Relat.

889. Questa conclusione stà in perfetta armonia colle disposizioni contenute nel Motuproprio de' 10. Settembre 1789. di cui abbiamo altrove spesse volte parlato nel quale si dice che i livelli stipulati secondo i moderni regolamenti si RISOLVONO *a tutti gli effetti in tanti contratti di compra e vendita*, poichè questa dichiarazione del Toscano Legislatore, se bene a dentro si esamina, non importa già che in questa specie di livelli sia stata abolita fino dal principio della loro primitiva stipulazione la distinzione e la separazione fra l'utile e il diretto dominio, ma bensì che si *trasformino*, ossia si *risolvano* in altrettanti contratti di compra e vendita col prezzo in mano ogni qual volta piaccia al livellare di portare all'atto la facoltà di affrancare. Allora soltanto il livellare assume il carattere di compratore pagando al domino diretto che si trasforma in venditore il capitale del canone, designato dal Legislatore nella preveduta contingenza della possibile affrancazione come il prezzo della vendita, prezzo che si riteneva in mano il livellare il quale ad ogni momento poteva divenir compratore (1).

890. Premessa quest' avvertenza preliminare le questioni più importanti che dobbiamo risolvere in questa materia sono

Florent. Emphyteus. del 9. Agosto 1791. av. Maccloni Relat. §. Ma compariva et seq.

Florent. Emphyteus. quoad renovat. praelat. dell' 11. Agosto 1798. av. Grandetti Relat. §. E sempre ec.

Decis. Inedit. vol. 2. dec. 4. n. 12. e 13.

(1) *Florentina Emphyteusis quoad Renovation. praelationem dell' 11. Agosto 1798. av. Grandetti Relat. §. Né questa opinione ec.*

1.º Se la *facoltà d'affrancare* competa secondo la Toscana legislazione in qualunque *specie e classe* di livelli;

2.º A *quali persone* competa l'esercizio di questa facoltà;

3.º Finalmente *quanto* ed in quali *circostanze* si possa presumere operata l'affrancazione del livello.

891. I.º Per risolvere la prima questione, se cioè la *facoltà d'affrancare competa in qualunque specie o classe di livello*, bisogna distinguere al solito i livelli di diretto dominio delle Chiese e dei patrimoni ecclesiastici, ossia delle mani morte *non esenti*, dai livelli di diretto dominio dei patrimoni regj, pubblici, e comunitativi, ossia delle mani-morte *esenti*.

892. L'affrancazione dei livelli *ecclesiastici* non è coatta ma *facoltativa*, e dipende dalla *libera convenzione* delle parti. Quindi questi livelli saranno affrancabili in forza del *patto d'affrancazione* allorchando questo patto si trovi inserito nell'antico contratto d'enfiteusi o sia stato convenuto nei contratti posteriori fra il livellare e la Chiesa autorizzata nelle solite forme a promettere quest'affrancazione (1).

893. Se nei livelli ecclesiastici, eccettuato il caso d'una convenzione espressa regolarmente stipulata, la Chiesa padrona diretta non può esser costretta, per le ragioni che altrove abbiamo esposto, a condiscendere alle domande del livellare che desideri procedere all'affrancazione, si potrebbe disputare, se viceversa competerà ad essa l'azione per costringere il

(1) *Saggio Storico* §. 344.

Istruzioni pei Notari Art. V. e §. 20.

livellare ad affrancare allorquando in un livello ecclesiastico sia stato regolarmente stipulato il patto che il livellare laico debba procedere a questa affrancazione dentro un tempo determinato? Questo patto non sarebbe egli contrario allo spirito del sistema livellare Leopoldino? Nò certamente. Qual'era infatti lo scopo unico e centrale di questo sistema? Quello d'ottenere nel più breve tempo possibile il maggiore e più esteso svincolamento e libertà della proprietà fundiaria. Ora qual'è l'oggetto a cui è preordinato questo patto di affrancazione reciprocamente obbligatorio sì per la Chiesa, come per il livellare? Di accelerare lo svincolamento dell'utile dominio. Infatti nei casi più comuni, e ordinarj il livellare può, non solo ritardare a suo piacere, ma non operare giammai questo svincolamento col prevalersi tardi, ed anche col non usare affatto di questa facoltà. Se si rende coattiva anche per esso, si accresce del doppio la facilità di questo svincolamento perchè ambedue le parti possono chiederlo ed ottenerlo, e si adempie così più presto al voto del Legislatore. Nè si può opporre che la condizione del livellare venga da questo patto aggravata, forse perchè la tassa d'affrancazione convenuta al momento della conduzione non si trovi più dopo un lungo decorso di tempo corrispondente all'attuale rendita della terra. A ciò potrebbe replicarsi, che ogni patto obbligatorio per una parte al momento della sua stipulazione si presume avere avuto dall'altro lato un corrispondente compenso, e per dir così *la sua rata di corresponsività*; che la variazione nel valor delle rendite della terra dopo un certo numero d'anni poteva evitarsi dal livellare deducendo all'atto più presto la sua facoltà

d'affrancare, e prima che fosse giunto il termine oltre il quale vi poteva esser costretto dal padrone diretto; e che finalmente l'obietto dedotto dall'aggravio del patto di affrancazione coattiva del livellare non riguarda nè altera punto l'*intrinseca validità* del patto medesimo, ma colpisce soltanto la di lui *esecuzione* di cui parleremo nel seguente Capitolo.

894. L'affrancazione dei livelli di diretto dominio dei patrimonj regj, pubblici e comunitativi stipulati avanti o dopo i moderni regolamenti, è sempre coattiva e indipendente dall'esistenza o non esistenza del patto di affrancazione nell'istrumento di concessione, e si può domandare ed esigere dal livellare al quale è dovuta *ipso jure* ed in forza delle disposizioni d'una legge generale (1). L'effetto di questa affrancazione già eseguita e consumata colle regole e colle norme di cui discorreremo nel seguente Capitolo si è di *consolidare l'utile col diretto dominio nella persona dell'affrancatario il quale come compratore di tutti i diritti, ragioni, ed azioni competenti al padrone diretto sul fondo affrancato verrà ad esserne l'unico proprietario e sarà come tale riguardato e trattato a tutti gli effetti* (2). Se poi sia stata fatta un'affrancazione parziale del livello

(1) Saggio Storico §. 315. e §. 318. not. 2.

Istruzioni de' 24. Maggio 1783.

Motuproprio del 10. Settembre 1789.

(2) Istruzioni de' 24. Maggio 1783.

(lo che viene egualmente permesso dal Modello contrattuale) in questo caso il fondo livellare si conserverà tutto ed intiero obbligato ed ipotecato per la soddisfazione del canone rimanente fino a tanto che venga interamente redento ed affrancato, ed allora solamente il fondo si avrà per venduto liberamente ed intieramente alienato a favore degli acquirenti e liberato da ogni azione ed ipoteca competente al patrimonio alienante (1).

895. II.° Stabilito così quali classi di livelli siano affrancabili per legge, e quali soltanto in forza d'un patto espresso legittimamente stipulato, passiamo ad esaminare la seconda delle ispezioni proposte. È certo che, qualunque sia l'origine e la causa giuridica che ha sanzionato questa facoltà, l'esercizio di essa però compete soltanto alle persone comprese nel livello, o a quelle che possono considerarsi come livellarj. Così niuno potrà domandare l'affrancazione se prima non è rivestito della qualità d'enfiteuta; e perciò non potranno domandarla gli alienatarj finchè non sono come livellarj riconosciuti dal padrone diretto, nè i *prossimiori* finchè non abbiano ottenuto la rinnovazione(2). Così egualmente la facoltà d'affrancare non spetterà a tutti coloro i quali hanno perduto irremissibilmente la qualità di

(1) *Memoria Istruttiva* de' 23. Marzo 1784. §. 55. e 56., e *Notificazione* annessa §. 26. richiamata in vigore dal §. 27. del *Motuproprio* de' 22. Marzo 1827.

Istruzioni del 1.° Agosto 1818. §. 17.

(2) *Conti Decis. Florent.* 110. n. 23.

Florentina Emphyteusis del 9. Agosto 1791. avanti *Maccioni* §. *Ma compariva ec. et seq.* - *Nelle Select.* vol. 6. part. 1. dec. 26.
Tom. IV.

livellarj per qualunque causa di caducità, e che non hanno nel tempo e nei modi e condizioni legali purgato la colpa, e ciò per la ragione che, terminata ed estinta l'enfiteusi, deve dirsi ancora terminata ed estinta qualunque facoltà o patto d'affrancare, adietta dalla legge o dal patto al contratto medesimo d'enfiteusi e di livello (1). Questa conclusione per altro procede quando la facoltà d'affrancare, o competa per legge, o sia stata convenuta nel medesimo istrumento di concessione enfiteutica. Che se fosse stata stipulata in un diverso contratto, come se a cagion d'esempio il venditore d'un fondo lo conducesse nel tempo stesso a livello dal compratore col patto di affrancare, in questo caso un tal patto dovrebbe dirsi per volontà dei contraenti piuttosto corrispettivo e connesso col contratto di vendita che di livello, e quindi sempre esercibile ed eseguibile non ostante la caducità incorsa (2).

896. III.º *Presunzione dell'affrancazione.* Molte volte può nascere il dubbio se il livello si debba intendere affrancato dal solo onere del canone, ovvero totalmente dal dominio diretto. Questo dubbio si risolve coll'ispezione dell'istrumento di affrancazione nel quale se si trovi, che dopo l'estinzione delle persone chiamate sia stata patuita la devoluzione dei beni al padrone diretto insieme con tutti i miglioramenti si deve rispondere per l'affrancazione limitata al solo canone (3). Ma

(1) *Fierli Aggiunte sez. 13. pag. 134.*

(2) *Fierli ibidem sez. 13. pag. 135.*

(3) *Fierli Opuscolo sez. 13. pag. 140 n. 4.*

il fondo livellare si presumerà affrancato totalmente dal peso del dominio diretto stante la mancanza di ogni pagamento di cauone, e di ogni recognizione di dominio per lo spazio di un tempo eccedente la centenaria (1).

(1) *Bonfin. de fideic. tit. 3, disp. 109. n. 8.*

Rot. Florent. lib. motiv. 117. pag. 677.

Florentina Praedii del 30. Settembre 1701. av. Farsetti.

Florentina Bonorum del 31. Aprile 1725. av. Rota n. 59. e 60.

*Delle condizioni alle quali è subordinata
l'affrancazione,*

SOMMARIO

Condizioni alle quali è subordinata l'affrancazione dei livelli
laicali privoti §. 897.

ART. I. Condizioni alle quali è sottoposta l'affrancazione dei livelli
di patrimonj Regj, Pubblici e Comunitativi contratti avanti i mo-
derni regolamenti.

Leggi patrie che contengono queste condizioni - *Disposizioni im-*
portanti delle medesime §. 898.

1.º Modo di far le stime dei beni affrancabili.

Perizie - Intervento dell'autorità giudiziaria - *Procedura corre-*
lativa §. 899.

Principj direttivi dei Periti, degli Amministratori, e dei Magistrati
in questo proposito - *ivi* -

2.º *Confessione di queste stime* - a ragione di compra e ven-
dita - Interpretazione di quelle espressioni della legge - *Detra-*
zioni che sono di ragione §. 900.

3.º *Indicazione* che deve farsi dai periti del rapporto che
passa fra il valore attuale del fondo, ed il capitale del canone
§. 901.

Distinzione di tre casi in cui il valore attuale del fondo

(a) è inferiore al capitale del canone - Affrancazione quasi
impossibile §. 902.

(b) è eguale al capitale del canone - Affrancazione difficile
§. 903.

(c) è superiore al capitale del canone - Affrancazione desi-
derabile §. 904.

Quest' indicazione del rapporto fra il valore attuale del fondo ed
il capitale del canone non impedisce la facoltà d'affrancazione
§. 905.

Sistemi d'affrancazione di piccoli fondi usati da taluni pubblici
stabilimenti §. 906.

Prima del dominio diretto.

Elementi del valore del dominio diretto.

1.^o Classe - Diritti fissi e certi.

Canone annuo - Prestazioni per le recognizioni in dominum.

2.^o Classe - Diritti incerti ed eventuali.

Laudemio di passaggio - Laudemio d'ingresso in caso di rinnovazione - Revisione de' miglioramenti nei casi di ragione ed aumento correlativo del canone e del laudemio §. 907.

Valutazione del diritto di esiger l'annuo canone - A qual ragione si deve capitalizzare §. 908.

Valutazione dei diritti periodici, incerti, eventuali del dominio diretto - Opinioni diverse - Valutazione in massa - Arbitrio del Giudice §. 909.

Distinzione che ha conciliato queste opinioni.

1.^o Livelli perpetui ereditarij - Valutazione nella sesta.

2.^o Livelli a terza generazione - Valutazione nella terza.

3.^o Livelli a linea maschile in infinito - Valutazione nella quarta §. 910.

Inconvenienti del sistema della valutazione in massa degli elementi periodici, incerti, ed eventuali del diretto dominio §. 911.

Metodo più semplice e più generale di valutazione distinta e particolareggiata di ciascuno degli elementi dell'ntil dominio §. 912.

Di quali valori parziali si compone il prezzo totale del dominio diretto §. 913.

1.^o Capitale del canone §. 913.

2.^o Capitale delle prestazioni - *Recognizione in dominum* §. 913, 914.

3.^o Capitale del laudemio di passaggio §. 913, 914.

4.^o Capitale del laudemio magno nel caso di rinnovazione §. 913, 914, 915.

5.^o Capitale dei miglioramenti liberamente reversibili §. 913, 915, 916.

Come si forma ciascuno di questi capitali parziali, e come si eseguono sopra di essi gli sconti corrispondenti §. 914. - 917.

Art. II. Delle condizioni alle quali è sottoposta l'affrancazione dei livelli di Patrimonj pubblici, Regj e Comunitativi contratti secondo i moderni regolamenti.

Non è necessaria la stima del valore attuale di questi livelli §. 917.

Livelli moderni anteriori al Motuproprio de' 10. Settembre 1789.

Tassa legale d'affrancazione - Ragguglio del canone al 3. per cento - Valutazione degli altri elementi del dominio diretto §. 918.

Livelli moderni posteriori al suddetto Motuproprio - Tassa legale d'affrancazione - Ragguglio del canone come sopra §. 919.

Imputazione del landemio magno e delle somme pagate in principio - Nuova valutazione degli elementi di dominio diretto - ivi -

897. È superfluo di parlare in questo Capitolo delle condizioni colle quali si opera l'affrancazione dei livelli *privati laicali*, e dei livelli ecclesiastici nei quali, come abbiamo veduto nel Capitolo superiore, non essendo stata stabilita per legge la facoltà d'affrancare, questa non compete all'enfiteuta se non in virtù d'un patto, e quindi non può essere esercitata che alle condizioni medesime prescritte dalla convenzione delle parti interessate secondo i calcoli d'una reciproca utilità (1). Resta adunque soltanto a parlare delle *condizioni* alle quali le nostre patrie leggi sottopongono l'esercizio della facoltà d'affrancare i livelli di diretto dominio dei patrimoni Regj, Pubblici e Comunitativi. Conviene però fare rispetto a questi livelli una capitale e importantissima distinzione fra quelli cioè contratti *anteriamente* o *posteriormente* al *modello contrattuale* tracciato da Leopoldo, ossia avanti o dopo i così detti moderni regolamenti.

§. I.

Delle condizioni alle quali è sottoposta l'affrancazione dei livelli di Patrimoni Regj, Pubblici e Comunitativi contratti avanti i moderni regolamenti.

898. Le *condizioni* a cui si trova sottomesso l'esercizio della facoltà di affrancare i livelli di diretto dominio di Patrimoni Regj, Pubblici e Co-

(1) *Saggio Storico* §. 344.

munitativi stipulati *anteriamente* al modello contrattuale, ossia ai così detti nuovi regolamenti, s'incontrano nelle istruzioni normali de' 7. Giugno 1784. e in alcuni ordini posteriori, dei quali ci faremo ad illustrare le disposizioni più interessanti.

899. La prima disposizione riguarda il *modo* di far le stime dei beni affrancabili. Presentata l'istanza per ottenere l'affrancazione di tali livelli *si deve stabilire il valore attuale dei beni che si volessero affrancare colle medesime regole prescritte* nel caso di cessioni ed alienazioni di questi medesimi livelli, vale a dire per mezzo di *perizie regolari fatte coll' intervento del decreto del Giudice competente per quello che riguarda, tanto l'approvazione della nomina de' periti che dovranno eseguire le stime, quanto ancora l'autenticità e convalidazione delle stime medesime* (1). Quest' intervento però dell' autorità giudiziaria, che esercita in questo rapporto una funzione *tutelare*, deve farsi con una procedura economica e sommaria dietro la semplice istanza delle parti interessate *senza che sia necessario il treno degli atti e delle forme giudiziarie, nè il ministero del procuratore* (2). Osserveremo sopra questa prima disposizione che i Periti, i pubblici Amministratori ed i Magistrati debbono aver sempre presente, che le affrancazioni di questi livelli debbono considerarsi animate da uno spirito politico-economico e nel più alto grado favorevole

(1) *Dette Istruzioni de' 7. Giugno 1783. riportate nel Saggio Storico* §. 353.

(2) *Circolare de' 25. Settembre 1828. riportata testualmente nel Saggio Storico pag. 304. in nota n. 3.*

alla consolidazione dell'intera proprietà nei possessori di tali beni. Debbono quindi procedere nella confezione delle perizie, e nella determinazione del prezzo di affraucazione, e rispettivamente nell'omologazione e convalidazione delle stime con una larghezza ed estensione di vedute per cui, conciliandosi la salvezza degl'interessi individuali e pecuniarj del patrimonio Regio, Pubblico o Comunitativo padrone diretto, sia permesso nel tempo medesimo di raggiungere lo scopo di pubblica utilità e d'interesse generale, morale e commerciale che si propose l'autore del sistema livellare (1).

900. La *seconda* disposizione riguarda il modo col quale si deve procedere alla *confezione* di queste stime. I Periti incaricati di far la stima dei fondi livellarj affrancabili come se fossero liberi, alla ragione di compra e vendita *debbono dar scarico delle regole da essi tenute per formarle e specialmente delle detrazioni che avranno creduto di ragione* (2). E quì devesi notare che questa locuzione delle nostre leggi, *detrazioni che sono di ragione* da farsi sopra il valore attuale de' beni che si volessero affrancare, sebbene sia *generica e indeterminata*

(1) Si veda quanto abbiamo detto in questo proposito nel Saggio Storico §. 394. *et seq.*

Meritano ancora di esser vedute sui principj direttivi i Periti e gli Amministratori, ed i Magistrati relativamente alle stime di tali livelli affrancabili le dette Decisioni *nela Pisana seu Polarien. praet. devolutionis bonorum* del 21. Settembre 1754. §. 48. e 49. av. Benzi Relat. ; *E la Pontis Aerae Affrancationis et calculationis praetii* del 12. Agosto 1798. av. Lami §. 63. e 66.

(2) Circolare de' 4. Aprile 1786.

Motuproprio de' 22. Marzo 1827. §. 27. testualmente riportate nelle note sottoposte al §. 363. del Saggio Storico.

nata, non autorizza però i periti a procedere in questa materia con arbitrio e capricciosamente, e far tutte quelle detrazioni che essi *vogliono*, ma quelle unicamente che sono di ragione, e che sono richieste dalla giustizia e dal principio di comune utilità ed eguaglianza fra padrone diretto e il livellare che desidera portare all'esercizio il diritto d'affrancazione (1). Quali siano queste detrazioni, e come questa *generalità e indeterminazione* di espressioni possa essere concretizzata e determinata in forza appunto di questo principio di comune giustizia ed eguaglianza lo vedremo nel corso di questo Capitolo. Ci basterà per ora di osservare che, fatte sul valore del fondo le detrazioni veramente conformi alla giustizia ed alla ragione, il residuo forma appunto il *soggetto materiale* che si tratta di acquistare dal padrone diretto per mezzo dell'affrancazione (2).

901. La terza disposizione finalmente ordina ai Periti di *referire se le stime del valore attuale dei beni dei quali venisse domandata l'affrancazione siano inferiori al capitale sul quale si ragguaglia il canone* (3) che è quanto a dire comanda l'indicazione del rapporto che passa fra la stima del valore attuale del fondo, ed il capitale del canone, che si paga dal livellare. Ora questo rapporto può

(1) *Pontis Aere Affrancationis et calculationis praetii del 12 Agosto 1798. cor. Lami §. 21. e 26.*

(2) Si veda la rappresentanza del Calcolatore Gio. Gaspero Kindt del dì 16. Giugno 1788. relativa alle affrancazioni dei livelli dello Scrittojo dell'Ordine Militare di S. Stefano, ed approvata da S. A. R. e riportata testualmente nel *Fierli Aggiunte sez. 13 pag. 145.*

(3) *Istruzioni de' 7. Giugno 1783. in fine.*

esser triplice, cioè il valore attuale del fondo può essere *inferiore*, *eguale superiore* al capitale del canone. Accenniamo brevemente l'influenza che questa triplice relazione può esercitare sulla domanda di affrancazione (1).

902. Nel *primo* caso in cui il *valore attuale* del fondo sia *inferiore* al capitale al quale si raggua-
glia il canone è *quasi impossibile* che il livellare insista per ottenere l'affrancazione, e voglia così dare al padrone diretto un capitale superiore alla stima attuale del fondo enfiteutico.

903. Nel *secondo* caso in cui il *valore attuale* del fondo sia *eguale* al capitale al quale si raggua-
glia il canone, è molto difficile, ma non impossi-
bile che il livellare si determini ad affrancare, poi-
chè, oltre lo sborso del capitale del canone eguale
alla stima del fondo, egli dovrebbe altresì redimere,
come vedremo a suo luogo, gli altri diritti *even-
tuali* che oltre il canone competono al padrone di-
retto, e che tutti vengono a formar parte del pre-
zzo totale dell'affrancazione.

904. Nel *terzo* caso finalmente in cui il *valore
attuale* del fondo sia *superiore* al capitale del ca-
none per l'esistenza di miglioramenti naturali, ci-
vili o industriali l'affrancazione suol desiderarsi dai
livellarj, perchè esiste sempre un *sopravanzo* a loro
favore dal quale si deve detrarre l'importare dei
diritti eventuali competenti oltre il canone al pa-
drone diretto, e la somma di questi diritti unita al

(1) *Pontis Aerae Affrancationis et calculationis practici del 12.
Agosto 1798. av. Lami §. 29.*

capitale del canone formerà il prezzo totale dell' affrancazione.

905. Non dobbiamo però tralasciar d'avvertire in questo proposito che l'indicazione richiesta dalla legge del rapporto che passa fra il valore attuale del fondo e il capitale del canone stà piuttosto a dirigere ed illuminare il privato interesse del livellare anzichè ad impedire al medesimo il libero esercizio della facoltà di affrancare che è stata stabilita in favor del medesimo dalla legge comune, e che può per conseguenza portarsi sempre dal medesimo ad esecuzione in qualunque dei surriferiti casi in cui esista o non esista un sopravanzo, ed il valore del fondo sia superiore, eguale o inferiore al capitale del canone. Fatta adunque dai Periti la stima del valore attuale del fondo livellare da affrancarsi come se fosse libero, e indicato il rapporto che passa fra questo valore e il capitale del canone, il livellare può sempre insistere che si proceda a determinare la *stima*, ossia il *giusto prezzo* del diretto dominio che egli desidera acquistare per mezzo dell' affrancazione.

906. Prima però di passare a parlare dei diversi metodi usati in pratica per far la stima del dominio diretto si deve notare che trattandosi di affrancazioni di piccoli fondi livellarj paganti una somma non maggiore dei sei scudi di canone alcuni fra i nostri pubblici Stabilimenti di beneficenza, fra i quali l' Uffizio del Bigallo e lo Spedale di S. Maria Nuova, per risparmiare tempo e spese tralasciano di far le stime del valore attuale del fondo, e quindi del dominio diretto, e concedono l' affrancazione coll' esigere dall' enfiteuta che vuole affrancare scudi cinque per ogni lira di canone. Così per un pic-

colo fondo che pagasse scudi tre, ossia lire 21. d'annuo canone il prezzo dell'affrancazione resterebbe fissato in scudi 105. Se poi i contraenti volessero procedere alle stime, e i Periti valutassero qualche cosa meno l'effetto di quel che non fosse corrispondente al canone procedono all'affrancazione sul canone medesimo considerando l'impiego del denaro al 3. per cento (1).

Stima del dominio diretto.

907. Il dominio diretto dei beni livellarj è il complesso di varj e molteplici diritti sì *certi e fissi*, come *incerti ed eventuali*, ciascuno dei quali deve particolarmente formare soggetto di calcolo e valutazione, affinchè dalla somma e riunione di questi calcoli particolari si ottenga la stima ed il valore del dominio diretto che per mezzo dell'affrancazione si acquista e si compra dall'enfiteuta. Questi elementi sono i seguenti (2).

I.^a Classe. - Diritti fissi e certi.

(1) Rappresentanza fatta al Principe dal Calcolatore Sig. Gio. Gaspero Kindt nel 16. Giugno 1788. per fissare un sistema più semplice nella affrancazione dei livelli dell'Ordine di S. Stefano riportata nel *Fierli Aggiunte sez. 13. pag. 145. et seq.* Sembra che i sistemi stabiliti in questi stabilimenti abbiano ricevuta la sanzione Sovrana Legislativa essendo stati *tenuti fermi nell'Editto dell' 11. Gennojo 1800. §. 11., e nel Motuproprio de' 22. Maggio 1800.* di cui abbiamo parlato nel *Saggio Storico pag. 299. in nota.*

(2) Si veda la rappresentanza fatta a S. A. R. dal Luogotenente e Consiglieri nel Magistrato Supremo sotto di 21. Giugno 1782. per l'affrancazione dei beni livellarj di dominio diretto dello Spedale del Ceppo di Pistoja riportata testualmente nel *Fierli Opuscolo pag. 143. et seq. not. 9.*

1.º Il diritto di esigere *annualmente* il canone convenuto.

2.º Il diritto di esigere *periodicamente* quelle tenui prestazioni che si sogliono pagare ogni 29. 30 40. anni in occasione della *recognizione in dominum* posto che queste prestazioni siano state pattuite nel contratto.

II.^a Classe. – Diritti incerti ed eventuali.

3.º Il diritto di esigere il *laudemio* piccolo e di passaggio in ogni caso di alienazione.

4.º Il diritto di esigere il pagamento del *laudemio maggiore* e d'ingresso nel caso di *rinnovazione* dopo la risoluzione del contratto enfiteutico.

5.º La speranza della *reversione libera* di tutti i miglioramenti fatti nei beni livellarj quando assista il patto, e non resista una legge in contrario in ogni caso come sopra di risoluzione del gius enfiteutico. A questo diritto subentra nel caso di rinnovazione quello corrispondente di *aumentare proporzionalmente* a questi miglioramenti il *canone* ed il *laudemio* d'ingresso convenuto nell'antica investitura.

908. Chiunque vuole affrancare il dominio utile dal peso del dominio diretto è tenuto per conseguenza a pagare un prezzo giustamente corrispondente all'importare di tutti i diritti sopracennati che si contengono nel dominio diretto che in sostanza si compra mediante l'affrancazione. Come giungere però alla determinazione di questo prezzo *totale e complessivo*? Facilissima è la valutazione del primo, e principale elemento del dominio diretto, del diritto cioè *fisso e certo* di esigere *annualmente* l'annuo canone. Il valore di questo diritto

sarà sempre eguale a quella somma di denaro capace a formare il *fondo* o *capitale* corrispondente del medesimo annuo canone ragguagliato alla ragione stessa in cui fu fissato fino da principio, e se non consti di questo ragguaglio alla ragione comune del 3. per cento in cui si soleva in quell'epoca calcolare l'impiego del denaro nell'acquisto di beni stabili. L'annuo canone è egli stabilito in scudi 15. ? il prezzo di affrancazione di questo primo elemento del dominio sarà di scudi 500. (1).

909. Ma rispetto alla valutazione di ciascuno degli altri elementi del diretto dominio, comechè consistenti in diritti *periodici, incerti, eventuali*, le opinioni dei Dottori sono state discordi, avendo alcuni sostenuto doversi stimare in *massa* il complesso di questi diritti, detratto prima il fondo del canone come si è detto di sopra, e fissatone il quantitativo, ora nella *terza*, ora nella *sesta* parte del valore totale del fondo stimato a ragione di compra e vendita, ed appurato come sopra. Altri finalmente credendo di non potere uscire da questo inestricabile laberinto hanno rilasciato e rimesso questa stima da determinarsi secondo le diverse circostanze dei casi, e secondo i diversi patti contenuti nei contratti di livello dal prudente arbitrio del Giudice (2).

(1) *Detta Rappresentanza loc. cit.* Crediamo qui necessario di avvertire che questo modo di capitalizzare l'annuo canone può essere applicabile ai livelli antichi di mano-morta non esente, ma non potrebbe egualmente applicarsi agli altri livelli nei quali il canone dovrebbe ragguagliarsi alla ragione dell'impiego del denaro nei beni fondi corrente all'epoca in cui se ne domanda l'affrancazione.

(2) *Ibidem.*

910. Questa varietà d'opinioni dei Dottori, e dei Forensi è stata ridotta a concordia coll'opportuna separazione dei casi distinguendo la durata a cui i diversi livelli sono preordinati. Hanno essi in fatti distinto diverse classi di livelli, cioè (1).

1.^a Classe - Se si tratta di livelli *perpetui ereditarij*, e perciò transitorj in qualunque successore, in tal caso il prezzo del dominio diretto si deve valutare nella *sesta* parte della stima del fondo detratto prima il capitale corrispondente al canone, e agli altri gravami reali.

2.^a Classe - Se si tratta di livelli temporari e concessi a *terza generazione*, allora il prezzo del dominio diretto si aumenta fino alla *terza* parte del valore del fondo.

3.^a Classe - Se si tratta poi di livelli di una durata *media* fra quelli delle due classi precedenti, stipulati cioè *a linea mascolina in infinito*, e durante la vita delle femmine discendenti dall'ultimo maschio, allora procede l'ultima delle opinioni accennate, cioè si rimette la stima del dominio diretto al prudente arbitrio del Giudice, arbitrio il quale dalla consuetudine di giudicare de' Tribunali, e specialmente dalla Ruota Romana è stato fissato nella *quarta* parte del valore di tutto il fondo, detratto però prima il fondo corrispondente al canone, ed agli altri gravami reali, prendendo così una media proporzionale fra la *sesta* e la *terza* di cui abbiamo di sopra parlato.

911. Sebbene la differenza di queste diverse quote del valore del diretto dominio sia appoggia-

(1) Ibidem.

ta a un fondamento di ragione, vale a dire alla durata presunta più o meno lunga del livello, ci sembra però che questo sistema di stima abbia molti e diversi inconvenienti, cioè

1.º Di non dimostrare distintamente la valutazione particolare di ciascun' elemento di dominio diretto, sia *certo* come *eventuale*.

2.º Di non essere applicabile *se non* a quei casi in cui la stima del valore attuale del fondo presenti un *sopravanzo* dopo la detrazione del capitale al quale si ragguaglia il canone.

3.º Finalmente di non essere applicabile *se non* in quei soli casi in cui l' affrancazione si chiede dal primo investito, e non già dagl' intermedj possessori, ed anche dall' ultimo compreso nella linea e generazione chiamate, rispetto ai quali ognuno intende che la valutazione della stima di alcuni fra i diritti eventuali del padrone diretto deve crescere in ragione appunto della maggior prossimità di questo evento, che consiste nella devoluzione per estinzione di linea.

912. È necessario adunque trovare un metodo di stima, non solo più ragionato, e che renda conto della valutazione particolareggiata dei diversi elementi del dominio, ma che sia d' un applicazione generale in ogni caso in cui il risultato della stima del valore attuale dei beni presenti o non presenti un sopravanzo, e qualunque sia la persona che domandi l' affrancazione. Il metodo più vero e nel tempo medesimo più semplice ci sembra il seguente (1).

(1) Questo metodo che sottoponghiamo al giudizio dei Periti e dei Calcolatori intelligenti differisce per molti lati da quelli che

913. Il prezzo del dominio diretto si compone
adunque dei seguenti valori parziali

1.^o del capitale del *canone* ragguagliato nei modi
e alla ragione surriferita di sopra,

2.^o del capitale delle *tenui prestazioni* pagabili
periodicamente in avvenire per la *recognizione in*
dominium a certi intervalli di tempo, fatta però una
deduzione e uno *sconto* per l'anticipato pagamento,

3.^o del capitale dei *laudemj di passaggio* per
ogni caso d'alienazione del livello collo *sconto* per
l'anticipato pagamento come sopra,

4.^o del capitale del *laudemio d'ingresso* da pa-
garsi dal livellare nel caso di rinnovazione del livel-
lo collo *sconto* per l'anticipato pagamento da misu-
rarsi secondo la durata presunta del livello e secondo
la distanza maggiore o minore della persona che
chiede l'affrancazione dal punto in cui si presume
esaurita questa medesima durata,

5.^o del capitale dei *miglioramenti reversibili li-*
beramente al padrone diretto appurato collo *sconto*
suddetto.

Sviluppiamo più estesamente il modo col quale
si formano questi valori parziali, e le ragioni a cui si
appoggia lo *sconto* da farsi sopra ciascuno di questi
capitali che riuniti formano il prezzo totale del do-
minio diretto.

sono stati proposti p. alcuni pubblici stabilimenti non tanto nella
Relazione del Calcolatore Sig. Giovanni Boccini che nella Rappre-
sentanza del Magistrato Supremo da noi più volte citata nelle note
superiori, e che a nostro avviso hanno non poco contribuito a ren-
dere oscura, complicata, incerta e vacillante la teoria dell'affran-
cazione di questi livelli. Continueremo però sempre a indicare di-
ligentemente i punti di contatto coi quali questo metodo suggerito
da essi si combina e coincide con quello che noi proporgiamo.

914. Il padrone diretto coll'affrancazione viene a perdere la speranza di esigere i piccoli laudemj di passaggio nel caso di alienazione del gius enfiteutico. La perdita di questa speranza è stata valutata e calcolata, come abbiamo veduto allorquando abbiamo parlato del passaggio dei livelli nei corpi morali perpetui e indefettibili, nel pagamento d'un piccolo laudemio ogni 15. anni, ossia dei *quindennj* che rappresentano questo diritto eventuale (1). Ma siccome l'affrancazione si eseguisce con un solo, e total pagamento, così anche la somma che stà a redimere i futuri laudemj di passaggio nei casi d'alienazione presunta accadere ogni 15. anni deve essere capace di estinguere i debiti parziali, moltiplici e progressivi di questi laudemj reiterabili a quest'intervallo di tempo. Ora la scienza del calcolo insegna, che la somma *quindennale* è redimibile col duplo del laudemio piccolo che sia stato convenuto in principio, o sia stato posteriormente pagato nell'ultima fatta alienazione (2). Colle medesime regole di calcolo, si può trovare lo sconto dovuto per il capitale di quelle tenui prestazioni dovute per la *recognizione* in dominum da farsi ogni certo numero di anni (3).

(1) *Detta Rappresentanza de' Consiglieri del Magistrato Supremo.*

(2) Si vedano le Dimostrazioni del Calcolatore Giovanni Boccini rammentate in detta rappresentanza dei Consiglieri del Magistrato Supremo.

(3) Il prezzo del dominio diretto, avuto riguardo all'anticipato pagamento dei diritti domenicali, e specialmente dei laudemj è stato con formule algebriche calcolato in una Memoria riportata negli atti dell'Accademia di Lipsia dell'anno 1736, e intitolata - *Exercitatio Mathematico Juridica de vera domini directi in Emphyteuticis praediis aestimatione* - Si veda ancora detta rappresentanza.

915. Per l'affrancazione si estingue ancora la speranza e il diritto di esigere in occasione della rinnovazione il *laudemio magno* e d'ingresso, e di acquistare e valutare i miglioramenti liberamente reversibili al padrone diretto. Si deve però rispetto alla redenzione di questi diritti osservare generalmente

1.° che sul capitale di ciascuno di essi è dovuto ancora necessariamente una *deduzione*, e uno *sconto* in ragione dell'anticipato pagamento che se ne fa dell'affrancante prima che fosse venuto, nel padrone diretto il tempo di esigerli (1)

2.° che per determinare lo *sconto* del capitale di ciascuno di essi si deve considerare soltanto la rinnovazione dovuta nel solo caso di devoluzione *naturale* per decorso della durata prescritta all'Enfiteusi, giacchè i diritti domenicali fondati sulla speranza delle eventuali caducità colpose non si calcolano giammai potendo queste non accadere (2). Scendendo ora alla valutazione particolare di ciascuno di questi diritti occorrono alcune speciali osservazioni.

915. *bis* L'importare del diritto al *laudemio magno d'ingresso* che si estingue per l'affrancazione consiste in quella somma medesima in cui fu esatto all'epoca della primitiva concessione. Conviene però eseguire anche sopra questa somma uno sconto o deduzione da misurarsi dal tempo che resta a percorrere alla durata del livello presunta secondo le

(1) Si veda detta Rappresentanza, e la *Pontis Aerae Affrancationis et calculationis praetii* del 12. Agosto 1798. av. Lami §. 33. e 34. e generalmente per tot.

(2) Detta Rappresentanza loc. cit.

regole da noi altrove fissate, durata da determinarsi al momento in cui se ne domanda l'affrancazione. Così se in un livello a terza generazione e presuntivamente duraturo per 100. anni l'affrancazione si domanda 60. anni dopo la fatta concessione, la durata presunta che rimane a percorrere sarà di soli 40. anni, e sopra questo numero di anni si dovrà eseguire lo sconto sul capitale del laudemio senza che occorran ulteriori e più speciali considerazioni personali a quello che domanda l'affrancazione, come se sia il primo o un ulteriore investito, o se abbia o nò speranza di prole, e di successione. Questo stesso ragionamento è applicabile, salva la differenza nel numero degli anni della durata presunta, anche ai livelli perpetui, e a quelli di terza specie stipulati a linea mascolina in infinito, e a vita delle femmine nate dall'ultimo maschio.

916. Rispetto alla redenzione del diritto di acquistare i miglioramenti che si estingue al pari di quello del laudemio d'ingresso per la fatta affrancazione, si deve osservare

1.° Se i miglioramenti enfiteutici esistenti sul fondo livellare all'epoca dell'affrancazione siano *liberamente reversibili* al padrone diretto, lo che potrà determinarsi colle regole da noi superiormente fissate nella Sezione di questo Libro, giacchè se questi miglioramenti fossero invece *refettibili* come credito all'enfiteuta dal padrone diretto, ognuno intende che egli non perderebbe per questo capo un diritto che non avrebbe, e quindi niuna valutazione si dovrebbe fare dei medesimi;

2.° Si deve inoltre determinare qual sia nella stima del valore attuale del fondo da affrancarsi

l'importare del valore di questi miglioramenti liberamente reversibili ;

3.^o Eseguire sopra questo capitale quello sconto medesimo, e nel modo istesso che abbiamo detto doversi fare rispetto al laudemio d'ingresso per la durata presunta del livello al momento dell'affrancazione, giacchè prima che questa durata non sia esaurita il padrone diretto non potrebbe esercitare alcun diritto sopra questi miglioramenti (1).

§. II.

Delle Condizioni alle quali è sottoposta l'affrancazione dei livelli di Patrimonj pubblici, Regj e Comunitativi contratti secondo i moderni regolamenti.

917. La teoria delle condizioni e dei modi coi quali si porta all'esercizio la facoltà d'affrancare è infinitamente più semplice per i livelli di Patrimonj pubblici, Regj e Comunitativi stipulati secondo il modello contrattuale, ossia secondo i così detti moderni regolamenti relativamente ai quali non si esige nè la stima del valore attuale dei beni affrancabili, nè l'indicazione del rapporto fra questa stima e il capitale del canone, nè la valutazione distinta e particolare degli elementi del dominio diretto. Bisogna però distinguere fra questi livelli

(1) Questo sconto dovuto in genere per il capo dei miglioramenti si trova anche sanzionato dalla *Pontis Aerae Affrancationis et calculationis praxii* del 12. Agosto 1798. av. Lami §. 31.

quelli contratti *avanti e dopo* il Motuproprio de' 10. Settembre 1789. che indusse un gius nuovo e derogatorio in parte al sistema precedente di affrancazione.

918. Rispetto ai livelli stipulati anteriormente a questo Motuproprio l'affrancazione si fa pagando all'amministrazione, alla Comunità o al luogo pio padrone diretto *il capitale dell'intero canone per il quale sarà stato rilasciato il livello sul ragguglio del tre per cento senza potere ripetere il laudemio pagato in principio della conduzione livellaria, quale doveva restare a beneficio del padrone diretto in corresponsività del valore dei diritti che ad esso competevano durante il livello* (1).

919. Ma rispetto ai secondi, quelli cioè celebrati secondo il modello contrattuale *posteriormente* al Motuproprio de' 10. Settembre 1789. in cui il cauone era stato determinato in una somma *rigorosamente corrispondente ai frutti del fondo, per lo che si risolvono in sostanza in altrettanti contratti di compra e vendita col prezzo in mano, non è dovuta somma o prezzo alcuno per qualunque titolo anche di dominio diretto, e dei diritti e lucri eventuali dei quali il padrone diretto medesimo perde ogni speranza. Laonde l'affrancazione si opera pagandosi dai livellarij al padrone diretto il capitale del canone sul ragguglio del tre per cento coll'imputazione inoltre in conto di detto capitale dell'importare del laudemio e di qualunque altra somma che in prin-*

(1) Saggio Storico §. 345.

cipio sia stata pagata dal conduttore (1) come sarebbe quella stata pagata nell'atto della conduzione del livello a fondo perduto in luogo di mallevadore (2). Se poi il canone per riflessi, e per ragioni particolari sia stato fissato in una somma minore della rendita dei beni e della stima fattane per la prima concessione, allora in questo caso (3) dovrà convenirsi fra l'amministratore ed il livellario del giusto prezzo dell'affrancazione, salvo il regio assenso o rispettivamente il decreto del Giudice o Tribunale competente (4).

(1) *Motuproprio de' 10. Settembre 1789.*

Istruzioni del 1. Agosto 1818. §. 15.

Saggio Storico §. 345.

(2) *Notificazione annessa alla Memoria istruttiva de' 28. Marzo 1784. §. 24. e 25.*

Condizioni per i livelli dei patrimonj ecclesiastici de' 23. Ottobre 1784. §. 20. e 21.

(3) *Notificazione annessa alla Memoria Istruttiva de' 28. Marzo 1784. §. 24. e 25.*

Condizioni come sopra.

Saggio Storico pag. 296. not. 1.

(4) Sulla fine di questo Libro crediamo opportuno di aggiungere a maggiore schiarimento della materia dell'*affrancazione livellare* di cui abbiamo parlato nella precedente Sezione, ed a maggiore utilità pratica dei Forensi, dei Periti, e dei pubblici Amministratori il *Regolamento per l'affrancazione dei livelli di antica istituzione di dominio diretto dello Scrittojo delle Reali Possessioni in coerenza dei metodi che nei diversi casi sono stati di tempo in tempo approvati* - Eceone il testo preciso e letterale « ivi »

« Art. 1. Ritenuto il sistema stabilito col *Motuproprio de' 10. Settembre 1789.* per l'affrancazione dei livelli di moderna istituzione, quali si considerano tutti quelli contratti a forma dei regolamenti per i nuovi livelli delle regie e pubbliche amministrazioni inseriti sotto l'istruzione ai Magistrati Comunitativi del dì 23. Maggio 1774., e rifusi nella Memoria istruttiva approvata col *Motuproprio de' 20. febbrajo 1784.*, e pubblicata colla Circolare de' 23. Marzo dello stesso anno, quanto agli altri livelli di antica istituzione, o contratti dallo Scrittojo delle Possessioni in

« tempi anteriori all' epoche dei precitati regolamenti, saranno osservate per la loro affrancazione le seguenti regole.

« 2. Ogni qualvolta gli attuali investiti possessori di livelli di antica istituzione, e i loro cessionari, riguardo ai quali si avrà per implicita l'approvazione della cessione all' effetto di cui si tratta, prevalendosi della facoltà loro attribuita dal Motuproprio de' 24. Maggio 1781., e dalle istruzioni al medesimo accesse, e pubblicate colla Circolare de' 7. Giugno dello stesso anno, richiederanno l'affrancazione di tali livelli sarà proceduto alla stima dei beni affrancabili nell' attuale loro stato, e con tutti i miglioramenti reversibili al padrone diretto all'estinzione del livello per mezzo di perito da eleggersi dal Soprintendente pro-tempore del Regio Serittojo, e dovrà farsi la stima a regola di compra e vendita, considerati come liberi gli stessi beni da ogni vincolo di livello come prescrivono le precitate Istruzioni.

« 3. Il valore delle nuove fabbriche costruite sul fondo ecclesiastico, o di aggiunte di qualche considerazione alle fabbriche preesistenti non sarà considerato per aumentare il prezzo dell'affrancazione, e soltanto si comprenderà nella stima il prezzo del suolo occupato, o l' importare dell' appoggio se si tratta di sopreficazione non ostante il patto, che i miglioramenti cedano a vantaggio del fondo, perchè tali lavori costituiscono piuttosto un vero aumento del fondo, che un semplice miglioramento, come fu approvato con Sovrano Rescritto del dì 17. Dicembre 1796, relativamente alla riordinazione dei livelli provenienti dalla mansione di Altopascio, e recentemente per l'affrancazione concessa ai Fratelli Mirman col Rescritto del dì 29. Luglio 1822.

« 4. Qualora per altro le nuove fabbriche siano state costruite in esecuzione di un patto inserito nel contratto di concessione enfiteutica, come pure nel caso, che si tratti di livello estinto per la terminazione delle linee contemplate nell' originario contratto, dovrà nelle stime comprendersi il loro valore.

« 5. Eseguita la stima si valuterà il fondo, o capitale del canone alla ragione di scudi cinque per ogni lira, secondo l'uso che dietro la pratica del Regio Ufficio del Bigallo e del Regio Arcispedale di Santa Maria Nuova è stato dal Regio Serittojo costantemente osservato, ed in ultimo nell'affrancazione a favore del Conte Prospero Bentivoglio approvata con Sovrano Rescritto del dì 23. Agosto 1824.

« 6. Se la stima pareggerà, ovvero sarà minore del capitale del canone calcolato come sopra, si fisserà il prezzo dell'affrancazione in una somma equivalente al detto capitale.

« 7. Si dovrà per altro in questo caso investigare se il fondo enfiteutico abbia sofferto qualche diminuzione di prezzo per colpa, o inenria dei livellarij, ed ogni qualvolta ciò si verifichi per formare il prezzo di affrancazione si dovrà aggiungere al capitale

« del canone l'importare dei deterioramenti, o si dovrà far la stima considerando il fondo nello stato in cui si dovrebbe trovare, « se tali deterioramenti non fossero avvenuti.

« 8. Per concludere in questi casi l'affrancazione sarà necessaria la superiore approvazione, e perciò si dovrà procedere per mezzo di partecipazione a S. A. I. e R. rappresentando lo stato, e le circostanze degli affari rispettivi, ed i motivi, e ragioni di concludere, o escludere tali affrancazioni in quel modo, e con quelle condizioni, che convengono alla qualità dell'affare.

« 9. Se la stima attuale del fondo enfiteutico sarà maggiore del capitale del canone come sopra ragguagliato, si dettrà questo capitale dal prezzo di stima, e si farà sul suo sopravanzo, di cui potrebbero i livellari godere per tutto il tempo della concessione un buonifico proporzionato al maggiore, o minor progresso del livello a favore dell'affrancatario per compensarlo dell'anticipato pagamento dei diritti domenicali, che non sarebbero realizzabili per il padrone diretto, se non che all'epoca dell'estinzione del livello, dovendosi un tale abbuono intender compreso fra le detrazioni di ragione prescritte dalle suddivise istruzioni del dì 24. Maggio 1783. a forma degli ordini partecipati con Biglietto della R. Segreteria della Corona; e di Corte data de' 13. Luglio 1791. relativamente all'affrancazione di un livello goduto da Monsignor Franceschi, e dai suoi nipoti.

« 10. Inerendo al sistema preposto dal Magistrato Supremo con Rappresentanza de' 21. Giugno 1782. ed approvata con Sovrano Rescritto del 18. Marzo 1784. per le affrancazioni dei livelli dello Spedale del Ceppe di Pistoja, ed applicata nei diversi casi anche ai livelli del Regio Scrittoje, come di recente per l'affrancazione approvata col precitato Rescritto de' 25. Agosto 1824. sarà determinata la probabile durata dei livelli, ed in ragione di essa l'abbuono dovuto all'affrancatario nel modo seguente.

« 11. Se si tratta di livelli concessi a terza generazione si valerà la loro durata per anni cento; Se sono livelli a linea in infinite ovvero perpetui ereditarij, e transitorj in qualunque successore, se ne valuterà la durata per anni dugento; e se si tratta di livelli di terza specie, i quali non appartengono alla classe nè dei livelli durevoli una o tre generazioni, nè dei livelli a linea in infinito, o ereditarij perpetui si dovrà fissare la loro durata in un tempo medio fra gli anni cento, e gli anni dugento, e così in anni centocinquanta.

« 12. Nel primo caso di livelli concessi a terza generazione si abbuoneranno all'affittuario due terzi, ossia il sessantasei, e due terzi per cento sul prezzo di stima che rimane dopo detratto il capitale del canone e perciò il prezzo del dominio dovuto al Regio Scrittoje affrancante si formerà con aggiungere al capitale del canone il trentatré e un terzo, ossia l'altro terzo del

« sopravanzo della stima a forma del primo fra gli esempj qui sot-
 « toposti (1).

(1)

Esempio 1.^o

Per i livelli a terza linea.

« *Stima attuale del fondo livellare . . . Sc. 400. --, -- --*
 « *Si detragga il fondo del vecchio canone in lire*
 « *70. a scudi 5. per ogni lira « 350. --, --, --*
 « *Avanzo Sc. 50. --, --, --*
 « *Si detragga parimente il 66. 2/3 per cento*
 « *dovuto al livellare per la presunta durata . . « 33. 2. 6. 8*
 « *Restano per il padrone diretto Sc. 16. 4. 13. 4*
 « *La qual somma di scudi 16. 4. 13. 4. unita all'altra di scu-*
 « *di 350. fondo del vecchio canone formano quella di scudi 366.*
 « *4. 13. 4. che sarà l'ammontare del prezzo dell'affrancazione*
 « *del livello.*

Esempio 2.^o

Per i livelli perpetui.

« *Stima attuale del fondo livellare . . . Sc. 400. --, -- --*
 « *Si detragga il fondo del vecchio canone in lire*
 « *70. a scudi 5. per ogni lira « 350. --, --, --*
 « *Avanzo Sc. 50. --, --, --*
 « *Si detragga parimente l'83. 1/3 per cento*
 « *dovuto al livellare per la presunta durata . . « 41. 4. 13. 4*
 « *Restano per il padrone diretto Sc. 8. 2. 6. 8*

« *La qual somma di scudi 8. 2. 6. 8. cumulata coll'altra di*
 « *scudi 350. fondo del vecchio canone formerà quella di scu-*
 « *di 358. 2. 6. 8. che sarà l'ammontare del prezzo dell'affranca-*
 « *zione del livello.*

« 13. Quando per altro in questi livelli a terza generazione, una, o due generazioni saranno già consumate si diminuirà l'abbuono proporzionalmente, talchè se all'epoca della domandata affrancazione il livello avrà fatto ingresso nella seconda linea si buonificherà il 44. e $\frac{4}{9}$. per cento sul sopravanzo del prezzo; se il livello sarà passato nella terza linea si buonificherà lo sconto per la vita presunta del minore di età fra gli ultimi compresi secondo la scala vitalizia di Santa Maria Nuova, in modo però che l'abbuono non ecceda il 22. $\frac{2}{9}$. per cento sul detto avanzo del prezzo, e se gli ultimi compresi sono maggiori di anni settanta, siccome per essi non si dà vita presunta dalla detta scia, si buonificherà ai medesimi il frutto alla ragione dei quattro per cento sull'intero sopravanzo del prezzo soltanto per due anni, come fu approvato col precitato Rescritto de' 17. Dicembre 1796.

« 14. Nel secondo caso di livelli o perpetui ereditarij, o concessi a linea in infinito, si buonificherà all'affrancatario l'83. $\frac{1}{3}$. per cento sul prezzo di stima detratto prima il fondo del canone e si prenderà il resto del sopravanzo della stima ossia il 16. $\frac{2}{3}$. oltre il capitale del canone per prezzo dell'affrancazione. Quest'abbuono dell'83. $\frac{1}{3}$. per cento avrà luogo quando all'epoca della domandata affrancazione non sieno decorsi anni cinquanta da che il livello ebbe principio; ma se già per maggiore spazio di tempo sia progredito il livello, allora l'abbuono si ridurrà al 77. e $\frac{1}{2}$. per cento sul sopravanzo della stima, ogniquale volta trattandosi di livelli a linea in infinito, ed essendo questa linea molto propagata possa aversi una fondata speranza di sua lunga durata come fu praticato col Conte Prospero Bentivoglio in esecuzione del precitato Rescritto de' 23. Agosto 1824. Se poi la linea compresa nell'originaria investitura non sarà nella detta epoca propagata, ma potrà sperarsene la continuazione si farà buono all'affrancatario il 66. $\frac{2}{3}$. sul sopravanzo di stima; e se disperata sarà la continuazione di detta linea si buonificherà soltanto lo sconto per la vita presunta degli attuali investiti possessori nel modo stabilito nel precedente art. 10.

« 15. Nell'altro caso di livelli di terza specie sarà fissata la quota del sopravanzo del valore del fondo dovuta al padrone diretto per prezzo dell'affrancazione in una media proporzionale fra la terza parte stabilita nel primo caso, e la sesta determinata nel secondo, e così nella quarta parte di detto sopravanzo, o sia nel 25. per cento, e perciò l'abbuono spettante all'affrancatario consisterà nel 75. per cento sul medesimo sopravanzo. Quest'abbuono sarà ridotto al 66. $\frac{2}{3}$. per cento se dall'epoca in cui cominciò il livello al tempo della domandata affrancazione saranno già decorsi anni cinquanta, e se l'affrancazione sarà richiesta dagli ultimi compresi nell'investitura sarà

« buonificato ad essi lo sconto con le regole prescritte all' art. 10.
« per la loro vita presunta

« S. A. I. e R. ha rescritto - Approvasi il presente Regolamento

« Dato li 28. Aprile 1829.

*V. F. Cempini,
D. Fiaschi.*

« L' originale esiste nell' Archivio dello Scrittojo delle Reali
« Possessioni in Filza Negozj 121. a 68.

« Li 14. Giugno 1832.

LIBRO VI.

109

Della Rinnovazione enfiteutica.

919. *bis* Il vocabolo *rinnovazione* che si riferisce principalmente al padrone diretto, e l'altro ad esso correlativo di rispettiva *riconduzione* che si riferisce all'enfiteuta, ossia al dominio utile, presi nel loro senso più generale si adoperano nel linguaggio della patria legislazione e giurisprudenza in tre circostanze e posizioni di *fatto* e di *diritto* essenzialmente diverse, cioè

1.º Nel caso di *alienazione* legittima e regolare del livello e dell'enfiteusi allorquando il padrone diretto il quale ha prestato a quest'alienazione un consenso *dispositivo* procede a *rinnovare* la concessione in favore dell'alienatario il quale *riconduce* il livello per se e sua linea, quantunque non fosse per anche terminata la prima investitura a favore dei chiamati e compresi nel vecchio contratto. Di questa specie di rinnovazione che dal modello contrattuale vien designata con il proprio nome di *riallivellazione coattiva* ne abbiamo altrove distesamente parlato (1).

(2) *Saggio Storico* §. 145. - 152.

2.^o Quando al possessore di livelli antichi di patrimonj regj, pubblici e comunitativi piaccia di ridurli secondo i patti e le condizioni dei nuovi regolamenti ossia a forma del così detto modello contrattuale, sebbene non sia spirata e terminata la prima investitura. Questa riconduzione si conosce in pratica col solo nome di *riconduzione*, e di questa ancora abbiamo lungamente discorso nel Saggio Storico §. 346. - 357.

3.^o Finalmente ha luogo la vera e propria *rinovazione* enfiteutica finita la concessione precedente ed allorquando il gius enfiteutico già risoluto viene come a riprendere una nuova vita.

920. Quest' ultima e propria specie di rinnovazione è quella appunto che deve formare il soggetto di esclusiva competenza di questo *sesto* Libro in cui prenderemo ad esporre ed illustrare le norme giuridiche che ne determinano e ne regolano in modo diverso l' applicazione;

1.^o Alla classe dei livelli di diretto dominio dei *privati*;

2.^o Alla classe dei livelli di qualunque *manomorta* ossia dei beni ecclesiastici, dei patrimonj regj, pubblici, e comunitativi.

S E Z I O N E I.

Della Rinnovazione dei livelli di diretto dominio dei privati.

921. La rinnovazione dei livelli Toscani di diretto dominio de' privati è di due specie. La prima si conosce volgarmente dai Forensi e dai Pratici sotto il nome di rinnovazione *equitativa* o *facoltativa*. La seconda dicesi *coattiva*: Stabilite queste due specie di rinnovazione sopra diverse basi di ragione tendono però ambedue ad uno scopo medesimo, ad ottenere cioè una specie di *perpetuità* dei livelli, e delle *Enfiteusi temporarie* (1) lo che si renderà manifesto nel corso di questa Sezione che sarà divisa in due distinti Capitoli nei quali prenderemo a parlare successivamente di ciascuna.

(1) *Saggio Storico* §. 330.

Della Rinnovazione facoltativa ed equitativa.

S O M M A R I O

- I**spezioni da esaminarsi in questo Capitolo §. 922.
- ART. I. *Dell' indole e natura giuridica della rinnovazione equitativa e facoltativa.*
- Spirito ed oggetto della rinnovazione equitativa introdotta dal Bartolo §. 923.
- E' uoa proroga dell' antea concessione enfiteutica ed una specie di retratto per ragione del sangue - *ivi* -
- Corollarij di questi principj
- 1.º Come proroga non compete nel caso di caducità colposa §. 924. Nuova concessione dopo la caducità - *ivi* -
 - 2.º Come retratto questo gius non è assoluto ma *condizionale* alla volontà del padrone di non riconsolidare §. 925.
- Manifestazione d' una volontà contraria - suoi effetti giuridici - concessione ad un' *estraneo* - *renunzia de' proximiori* - *ivi* -
- Forza giuridica ed *autorità legale* del diritto di rinnovazione equitativa - Di lui *sanzione positiva e negativa* - Forza e interpretazione del patto della *libera reversione* dell' Enfiteusi al padrone diretto §. 926.
- Esame dell' assioma forense che la rinnovazione equitativa merita un' *interpretazione restrittiva* §. 927.
- ART. II. *A quali persone compete il gius di rinnovazione.*
- Distinzione delle diverse specie d' Enfiteusi - *Persone alle quali compete nell' Enfiteusi temporaria - pazonata - ereditaria* §. 928. 929.
- Enunciazione della teoria generale della rinnovazione equitativa nella Enfiteusi pazonata §. 930.
- Qualità richieste nelle *persone* per ottenere la rinnovazione equitativa dell' Enfiteusi pazonata §. 931.
- 1.º *Consanguinità* - Se deve essere relativa alla persona del primo acquirente o dell' ultimo investito - Se possano ottenerla

le femmine ed i cognati quantunque esclusi dalla pazione
- *ivi* -

2.^o Maggior prossimità verso l'ultimo investito - Come si misurano i gradi di questa prossimità - Qual sia questa misura §. 912.

Se nella rinnovazione enfiteutica procedono le prelazioni e le finzioni del generale editto successorio nei beni indifferenti.
- *ivi* -

Se abbia luogo nella rinnovazione il gius di rappresentazione - Distinzione dell'enfiteusi pazione ed ereditaria - *ivi* -

Come differisca la rinnovazione enfiteutica dalla successione speciale e contrattuale nell'enfiteusi stabilita dalla pazione e dall'asuccessione generale dell'Editto successorio comune a qualunque specie di beni §. 933.

Se il consanguineo più remoto possa esser talvolta ammesso invece del proximior §. 934.

Concorso di più consanguinei costituiti in egual grado di prossimità - A quale di essi si deve accordare la preferenza - Circostanze di fatto valutabili dal più prudente arbitrio del Giudice §. 935.

Questioni da risolversi coi principj di sopra espressi §. 936.

1.^o Se l'ultimo compreso nell'enfiteusi pazione possa con alienare il livello toglier di mezzo il diritto di rinnovazione competente al proximior §. 937.

Opinioni opposte fra loro - ragioni dell'affermativa §. 937. - e della negativa che ci sembra preferibile §. 938.

2.^o Se il primo acquirente a titolo oneroso possa con alienare il livello togliere di mezzo il diritto di rinnovazione competente al proximior §. 939.

Opinioni opposte fra loro

Ragioni di quei Dottori che tengono l'opinione negativa - Differenza che passa fra il diritto dei chiamati a succedere, e quello dei proximiori a ricondurre §. 940.

Ragioni dell'opposta opinione affermativa più vera §. 941. - Come si possa conciliare colla soluzione della questione precedente §. 942.

La perseveranza del gius del proximior è incompatibile colla libertà d'alienare il livello - *ivi* -

Art. III. Condizioni alle quali si trova subordinato il legittimo esercizio del gius di rinnovazione facoltativa.

Quali siano i requisiti per ottenere la rinnovazione §. 943.

1.^o Termine a chiedere la rinnovazione - Morte del proximior entro questo tempo. Devoluzione del diritto al più vicino consanguineo §. 944.

Se questo termine possa abbreviarsi - *ivi* -

Decorre dal dì della scienza che non si presume §. 945.

Conseguenze giuridiche del *decorso* colposo del termine.

1.° *Perdita dell' azione.*

2.° *Liberta* del padrone diretto a concedere il livello ad *estranei* §. 946.

Se si ammetta il *prossimiore* alla *purgazione* della *moru* - *Restituzione in intiero* in favore dei *pupilli*, dei *minori*, e dei *maggiore* d' età §. 947.

Quando l' *azione temporaria* a chiedere la *rinnovazione* si rende *perpetua* - *Concessione all' estraneo* avanti e dopo la *spirazione* del termine §. 948.

11.° *Offerta delle medesime condizioni* di *corresponsività*.

Se possa *aumentarsi* il *canone* ed il *laudemio magno* - ed *accrecersi* la *serie* dei *chiamati* §. 949.

Rinnovazione tacita - se si possa *dedurre* dal *fatto del ricevimento del canone* - *Requisiti* di questa *tacita rinnovazione* §. 950.

In quali *circostanze* questa *tacita rinnovazione* resti *esclusa* §. 951.

922. Sono in questo Capitolo da considerarsi tre ispezioni principali

1.^o Qual sia la *natura* e l'indole giuridica di questa specie di rinnovazione.

2.^o A quali *persone* competa il diritto di domandarla.

3.^o Con quali *condizioni* possano ottenerla.

A R T I C O L O I.

Dell' indole e natura giuridica della Rinnovazione equitativa e facoltativa.

923. Nei tempi in cui il *Bartolo* per un analogia tolta dalle consuetudini feudali applicò il diritto di rinnovazione alle concessioni enfiteutiche che sarebbero venute a mancare ed a risolversi per il decorso del tempo ad esse prescritto, quella specie di *perpetuità* introdotta nella proprietà enfiteutica non poteva in altro consistere che nella *permanenza* del fondo enfiteutico in quella *famiglia* medesima che l'aveva acquistato, che l'aveva lungamente posseduto e forse colla propria industria migliorato. Era allora adunque una conquista della civiltà sulla barbarie l'aver in questa parte equiparato il contratto d'enfiteusi al contratto di feudo, poichè in forza di quest'analogia le persone congiunte di sangue al primo acquirente ed all'ultimo investito, ove non piacesse al padrone diretto di consolidare il pieno dominio del fondo, potevano almeno continuare a preferenza di qualunque estraneo nel godimento e nel possesso dell'Enfiteusi fingendosi che non fosse stata per anche risolta

e terminata l' antica concessione. Così il diritto di rinnovazione venne considerato generalmente e comunemente da tutti i Forensi, e da tutti i Dottori.

1.^o Come una *proroga* dell' antica e primitiva concessione che si fingeva non per anco resoluta, finzione che rendeva *quasi perpetua* l' Enfiteusi temporaria (1).

2.^o Come una specie di gius di *retrato* e di *prelazione* competente principalmente per ragione del *sangue* e di parentela colla famiglia la quale aveva per lungo tempo posseduto l' Enfiteusi (2).

Accenneremo alcune fra le conseguenze più importanti di questi due principj per ben definire il carattere giuridico della rinnovazione equitativa.

924. Abbiamo detto che la rinnovazione si considera come una *proroga* della prima concessione già esaurita naturalmente per il decorso del tempo ad essa prescritto: Quindi non potrà parlarsi di rinnovazione allorchè l' Enfiteusi sia stata interrotta, e per dire così quasi *troncata* a mezzo del suo corso, lochè si verifica in ogni caso di caducità e di risoluzione colposa. Cessa allora infatti la ragione animativa di questo diritto, e l'equità si trasformerebbe in iniquità ed ingiustizia a danno del pa-

(1) *Fulgin. tit. de renovat. qu. 1. n. 73*

Pisana seu Clannen. Bonorum 23. Settembre 1749. avanti Ulivelli.

(2) *Pisana seu Liburnen. Renovationis Emphyteuticæ del 23. Luglio 1766. av. Beltramini §. 98.*

Scarperiae Renovationis Emphyteuticæ del 9. Gennaio 1786. av. Comparini.

Pisana seu Cascinen. Emphyteusis del 14. Agosto 1790. nelle Select. vol. 5. part. 2. dec. 59. n. 29.

drone diretto se si obbligasse a ritenere i suoi beni nelle mani di quelle persone che la di lui fiducia e l'obbligo loro tradirono (1). Che se ciò non ostante a malgrado di questa caducità colposa il padrone diretto riconcede di nuovo di sua spontanea volontà il fondo enfiteutico, sia all' enfiteuta decaduto, sia agli ulteriori chiamati, questa nuova concessione non è più una *proroga* della prima, ma deve all' opposto considerarsi come un' atto di mera condiscendenza al quale da niuna legge il padrone diretto era obbligato, e quindi come una concessione totalmente nuova e indipendente dall' antica (2).

925. Ma verificata la devoluzione *naturale* dell' Enfiteusi per linea o per tempo finito, il diritto alla rinnovazione non perciò diviene *assoluto*, ma come quello che consiste e si riduce a un gius di prelazione e di retratto è sempre di sua natura *condizionale*, dipendente cioè dalla volontà del padrone diretto di non consolidare il pieno dominio del fondo, e di volere invece procedere ad una nuova concessione. Quindi, se egli volesse ritener per se i beni enfiteutici devoluti cessa il diritto di rinnovazione nei livelli privati, nè può esser costretto a rinnovar la concessione a favore dei consanguinei, e delle persone che vi abbiano diritto, a meno che non concorran i termini della rinnovazione *coat-*

(1) *Clar. §. Emphyteusis qu. 34. in fin.*

Corbul. de caus. privat. ob non solut. canon. n. 3.

Fulgín. tit. de renovat. qu. 1. n. 15. et de divers. quæst. quæst. 26. n. 4. e 7.

Montelatici Elem. jur. civil. de emphyteus. pag. 133.

Tes. del For. Toic. vol. 1. dec. 58. n. 4. e 5.

(2) *Cald. Pereir. de renovat. lib. 1. qu. 4. n. 20.*

tiva di cui parleremo nel seguente Capitolo (1). Quando però il padrone diretto avesse manifestato solennemente col fatto la volontà di non riconsolidare il pieno dominio de' beni, ed avesse portato ad effetto questa sua volontà col fare la concessione ad un' estraneo, non potrebbe quindi ritrattare questa concessione e dichiarare di volere ritenere il fondo per se, mentre questa dichiarazione contraria al fatto starebbe a violare il diritto di prelazione già quesito e perfetto a coloro ai quali spetta la rinnovazione fino dal momento in cui questa volontà di non riconsolidare è manifestata (2). È inutile poi di avvertire, che il padrone diretto resta nella piena libertà di fare altrui una nuova concessione enfiteutica allorquando le persone che avrebbero diritto alla rinnovazione, renunziano e dichiarano di non volersi prevalere di questo diritto di prelazione o non hanno adempite alle condizioni richieste per il legittimo esercizio di questo diritto, e delle quali saremo per parlare a suo luogo.

926. Prima di chiuder quest' articolo dobbiamo fare un ultima avvertenza, la quale è che questo diritto di rinnovazione, quantunque non si trovi registrato e sanzionato in alcuna legge scritta, deve ciò non pertanto considerarsi munito di piena forza giuridica, e come se fosse un articolo di legge scritta, costituendo parte del gius consuetudinario intro-

(1) *De Luca Dottor Volgare dell' Enfiteusi cap. 5. n. 20. Pisana seu Clannen. Bonorum del 23. Settembre 1749. avanti Olivetti Relat. §. 86.*

(2) *Detta Pisana seu Clannen. Bonorum del 23. Settembre 1749. av. Olivetti Relat. §. 64.*

dotto dalla comune opinione dei Dottori per una ragione di equità, e di pura giustizia naturale. E di questa pienezza di forza e d'autorità fanno piena fede quelle massime ricevute senza contraddittore nel Foro che danno a questa disposizione sanzione *positiva e negativa*; sanzione *positiva* ossia *coercitiva* in quanto che il padrone diretto, il quale non voglia consolidare il pieno dominio del fondo, può esser costretto dalla legittima autorità, e come dicevano gli antichi pratici dal *nobile ufficio del Gindice* a far la rinnovazione a quelle persone che hanno diritto di domandarla e d'ottenerla (1); sanzione *negativa* in quanto che questa legittima autorità può dichiarar nulle e di niuno effetto, non tanto le concessioni preventive, quanto le concessioni posteriori alla risoluzione del gius enfiteutico che dal padrone diretto siano state fatte ad estranee persone in pregiudizio di quelli che avevano il diritto di ottenerla (2). Questa doppia sanzione, che viene riconosciuta da tutti i Forensi, forma appunto la più indubitata caratteristica che stà a dimostrare come un principio di ragione, quantunque non sanzionato espressamente nella legge positiva, ma introdotto da un uso, e da una consuetudine concorde e antichissima abbia assunto la forza e l'autorità legislativa. Si concluda adunque, che il diritto di rinnovazione forma un' articolo di gius ricevuto e costituito nella presente materia, al quale diritto non

(1) *Florentina Renovationis Emphyteusis* del 19. Agosto 1785.
§. Imperciocchè av. Brichieri.

(2) *Pisana praet. Renovationis Emphyteusis* del 22. Luglio 1780.
§. Sed haec av. Bernardi.

si presume derogato neppure dal patto apposto nell' investitura, che i beni livellarj finita la linea e generazione contemplata ritornino liberamente al padrone diretto, il qual patto s'interpetra sempre salvo il diritto di prelazione ai consanguinei nel caso in cui non piaccia al medesimo padrone diretto di ritenerli per se (1).

927. Dopo tutto ciò che abbiamo detto sin qui crediamo inutile di trattenersi lungamente a confutare quella massima sostenuta da alcuni Dottori e ripetuta anche da qualche Decidente, che la rinnovazione equitativa, come quella che non si diparte da veruna legge scritta, e che viene in qualche parte a diminuire la pienezza del diritto di proprietà debba essere strettamente intesa ed interpretata (2). Ed invero ci sembra che l'articolo di gius che stabilisce questo diritto debba essere soggetto a quelle medesime regole d'interpretazione di cui sono suscettibili tutte le altre leggi senza restrizioni od estensioni di odio e di favore. Cessa infatti ogni differenza fra una disposizione *attributiva* emanata dalla viva voce del Legislatore, e quella suggerita dall'equità, allorquando quest'equità si è trasformata in legge, giacchè quando l'equità ha subito questa trasformazione non è più arbitraria nè cerebriua, ma diviene stabile, ferma e costante, ed al pari di qualsivoglia altra legge scritta merita di essere rispettata ed eseguita. E' un' errore poi per le

(1) *Corradin. de juris praelat. qu. 42. n. 9. e 10.*

Gratian. discept. forens. cap. 88.

(2) *Montis Summani Renovationis del 19. Giugno 1794. avanti Arrighi nelle Select. vol. 5. part. 2. dec. 5. n. 17.*

cose di sopra rilevate che la rinnovazione meriti una interpretazione restrittiva perchè stà a limitare la pienezza del diritto di proprietà; poichè quando la proprietà piena è stata una volta in forza del contratto enfiteutico parteggiata e divisa, ed il padrone diretto persiste nella volontà di mantenere questa divisione e questo parteggiamento, non operando a proprio vantaggio la riconsolidazione del pieno dominio, la proprietà che interessar deve il legislatore ed il giureconsulto è sempre laddove esiste il *possesso* e l'*utilità* dei beni, cioè presso l'enfiteuta. Ora la rinnovazione essendo appunto il mezzo diretto a perpetuare e trasmettere questa specie di proprietà nelle persone che sono congiunte di sangue al livellare, anzichè meritar disfavore, presenterebbe sempre nel dubbio una causa favorevole per il Giureconsulto ed il Magistrato, ossia per parlar con maggior rigore di principj, sostituendo alle espressioni di favore e disfavore, che mal suonano nelle discipline legali, quelle di tutela e di pareggiamento d'interesse, e di utilità, il Magistrato deve procurare la *tutela* di questa specie di proprietà meno piena conciliando questa tutela colla salvezza dell'interesse del domino diretto.

*A quali persone compete il gius
di rinnovazione.*

928 Per soddisfare a questa domanda bisogna distinguere varie specie d' Enfiteusi, cioè

1.^o Se l' Enfiteusi è *temporaria*, vale a dire concessa per certo determinato numero di anni, il gius di rinnovazione, esaurito il termine prescritto alla sua durata, compete all' enfiteuta *attuale* (1).

2.^o Se l' Enfiteusi è *pazionata* si deve la rinnovazione ai *consanguinei prossimiori* dell'ultimo investito, esclusi i terzi possessori e non curata la qualità di erede del medesimo che in altri si potesse verificare, bastando in questa specie d'Enfiteusi il solo requisito della natura e del sangue, e la prerogativa del grado (2).

3.^o Se l' Enfiteusi poi sia *ereditaria*, e per conseguenza alienabile, il gius di rinnovazione a sentimento dei Forensi e dei Pratici compete al successore singolare od universale dell' ultimo possessore del livello, vale a dire all' alienatario, ovvero all'

(1) *Florentina Renovationis Emphyteus.* del 19. Agosto 1795. av. Brichieri §. Imperciacchè.

(2) *Pisana de locat. et conduct.* cap. 62. n. 58.

Pisana seu Clannen. Banorum del 23. Settembre 1749. av. Ulivelli Relat. §. 8., 92., 110., e art. 3. per tat.

Florentina Renovationis Emphyteus 10. Agosto 1795. cor. Brichieri nelle *Select.* vol. 1. part. 1. dec. 53. n. 4. e 5.

Pisana seu Cascinen. Emphyteus del 14. Agosto 1790. av. Simanelli nelle *Select.* vol. 5. part. 2. dec. 59. n. 1. e 2.

Vici Pisani Emphyteus quoad Renovationem del 29 Settembre 180. av. Raffa. lli.

erede dei beni (1). Ma noi rigorosamente parlando, confessiamo che non sappiamo concepire rinnovazione nell' Enfiteusi ereditaria la quale essendo di sua natura *perpetua* non può per conseguenza rinnovarsi. Piuttosto questa massima è applicabile, come vedremo a suo luogo, all' Enfiteusi pazonata che diviene alienabile relativamente alla persona del primo acquirente a titolo oneroso rispetto al quale è stata talvolta chiamata ereditaria trapassando agli eredi testamentarj del medesimo.

929. Niuna osservazione speciale ci occorre di dover fare intorno alla prima e l' ultima di queste specie di Enfiteusi. Sentiamo però la necessità di trattenerci alquanto particolarmente sull' Enfiteusi pazonata all' oggetto di ben determinare in essa la competenza del gius di rinnovazione.

930. Tutta la teoria relativa alla competenza del gius di rinnovazione nell' Enfiteusi pazonata può adunque racchiudersi in questa formula generale: *Il gius di rinnovazione compete al consanguineo prossimiore all' ultimo investito senza distinzione alcuna di sesso, attesa soltanto la qualità naturale del sangue, ed il fatto materiale della di lui esistenza, al momento in cui la rinnovazione vien domandata*: Sviluppiamo i termini di questa formula e designiamo distintamente le qualità tutte di ragione e di fatto che concorrer debbono in colui

(1) *De Luca de emphyt. disc. 3. n. 16. e seg., e disc. 12. n. 7. et de linea legal. art. 22. n. 19.*

Florentina Emphyteusis del 17. Gennajo 1771. cor. Meoli 5. Anzi di più ec.

Si vedano ancora le Decisioni citate nella nota precedente

il quale domanda la rinnovazione enfiteutica per poterla effettivamente conseguire.

§31. Abbiamo detto in primo luogo che la rinnovazione compete al *consanguineo*. Questa congiunzione di sangue è sempre relativa alla persona dell'ultimo compreso ed investito che viene a mancare (1) non già alla persona del primo acquirente come hanno alcuni opinato (2). Abbiamo soggiunto altresì, che questo diritto compete nell'Enfiteusi pazione per la sola ragione della qualità del sangue. Da questo principio si deduce un'importante corollario, ed è questo, che si ammettono a domandare la rinnovazione, purchè siano congiunte di sangue, anche le persone non rivestite delle qualità contemplate dall'investitura, come le *femmine* e i *cognati*, ossia discendenti da femmina, sebbene tanto le prime, quanto i secondi siano state espressamente e letteralmente esclusi nella pazione enfiteutica (3). La ragione a cui si appoggia questa conseguenza del principio di sopra emesso si è, che il gius di rinnovazione deriva da una legge generale e comune che ha per fondamento l'equità naturale, non già dalla legge privata e speciale di successione contenuta nella pazione enfiteutica dettata il più delle

(1) *De Luca Dottor Volgare dell' Enfiteusi* cap. 5. n. 5.

(2) *Pisona seu Liburnen. Renovotionis Emphyt. del 23. Luglio 1766. ov. Beltramini* §. 57.

(3) *Fulgin. de renovot. qu. 1. n. 14. e 61.*

Paciono de locot. et conduct. cap. 14. n. 16.

De Luca Dottor Volgare dell' Enfiteusi cap. 5. n. 9.

Montis Summani Renovotionis del 19. Giugno 1790. av. Arrighi nelle Select vol. 5 part. 2. dec. 55. n. 1. e 2.

Pisano Emphyteus. del 29. Settembre 1801. §. 7. e 9.

volte dalle passioni, dalle affezioni, dalle parzialità, dagl' interessi particolari delle parti contraenti. Quindi, per regolare la competenza del gius di rinnovazione, non può trarsi per analogia illazione ed argomento dalla pazione enfiteutica, giacchè l'impero della legge che stabilisce la rinnovazione incomincia appunto quando l'impero della pazione è finito, ed è anzi diretto a correggerne le diseguglianze e le parzialità procurando la proroga e la continuazione della concessione indistintamente in chiunque concorre la qualità del sangue, e così anche a favore di quelle persone che sarebbero state direttamente escluse dalle successioni enfiteutiche in forza della legge privata contrattuale.

932. Per ottenere il gius di rinnovazione nell'Enfiteusi pazonata non basta di esser consanguineo; è necessario ancora esser congiunti di sangue nel *grado più prossimo* all' ultimo investito. Ma come si misureranno questi gradi per determinare questa maggior o minor prossimità? Questa misura, rispondiamo, deve cercarsi nel generale editto successorio vigente al momento in cui si domanda la rinnovazione, e chiunque sarà fuori dei gradi prescritti da quest' editto alla successione intestata si reputerà come estraneo (1). Convien però avvertire che dall'

(1) *Corradin. de jur. praelat. qu. 22. n. 3. et seq.*

Sabell. §. Emphyteusis n. 23.

Pistorien. Reintegrationis seu Renovationis Emphyteusis del 14. Giugno 1760. av. Tallinucci.

Pisana seu Clannen. Bonorum del 23. Settembre 1749. §. 97. av. Ulivelli.

Florentina Fideicommissi quoad bona Emphyteusis del 4. Marzo 1803. §. Egli era ec. av. Alberti Relat. pag. 4.

editto successorio generale di successione intestata si prende in prestito soltanto la misura de' gradi di consanguineità, nè si attende l'ordine di succedere, e molto meno le finzioni introdotte da quest'editto. Poichè se si dovessero attendere le prelazioni stabilite in quest'editto successorio, ed il maschio e l'agnato si dovesse anteporre alla femmina o al cognato più vicino all'ultimo investito, come hanno alcuni opinato, (1) sarebbe rovesciata e distrutta la regola fondamentale del gius di rinnovazione, e ne seguirebbe l'assurdo che spesse volte, contro l'opinione più ricevuta di tutti i Dottori, il prossimiere sarebbe escluso dal remozioe unicamente perchè rivestito dalla qualità mascolina o agnatizia privilegiata dall'editto successorio (2). L'istessa ragione milita per escludere le finzioni introdotte dal medesimo editto successorio, qual sarebbe quella del gius di rappresentazione per cui il remozioe subentrando per ministero della legge nel luogo del defunto si solleva così e concorre cou quelli che si trovavano di pari grado colla persona del rappresentato. Ora questo diritto di rappresentazione non avendo luogo giammai nella successione dell'Enfiteusi pazonata, molto meno può aver luogo nella rinnovazione di essa nella quale si attende la prosimità naturale che nasce dalla consanguineità cer-

(1) *De Luca Dottor Volgare dell' Enfiteusi cap. 5. n. 6, 7, 10*
Fierli Theoricæ vol. 1. pag. 174.

Pisana seu Clannen. Bonorum del 23. Settembre 1794. avanti
Ulivelli §. 92.

Scarperiae Renovationis Emphyteuticæ del 9. Gennaio 1786.
av. Comparini.

(2) *Fulgin. tit. de renovat. qu. 1. n. 6.*

tificata dal fatto materiale dell' esistenza attuale del prossimio (1). Una diversa regola per altro procede nella rinnovazione dell' *Enfiteusi ereditaria* in cui il diritto di rinnovazione trapassa come ogni altro bene indifferente negli eredi intestati dell' ultimo possessore coll' ordine medesimo e nei modi prescritti dall' editto successorio (2).

933. Dalle cose fin quì dette ci è dato concludere

1.° Che il gius di rinnovazione nell' *Enfiteusi pazonata* è una specie di successione *a titolo particolare* nei beni enfiteutici tutta propria e *sui generis* stabilita da una legge distinta e separata egualmente, non tanto dalla pazione enfiteutica, quanto dall' editto generale successorio.

2.° Che perciò questa specie di successione è diretta, rigorosamente parlando, non a continuare l'investitura, nè a seguir le traccie dell' ordine di successione intestata, ma a continuare e prorogare la concessione primitiva per la ragione puramente *economica* d' indurre la perpetuità in questa specie di proprietà meno piena;

3.° Che per ultima conseguenza questa continuazione e proroga dell' antica concessione non prende nè può prender norma, nè dalla legge privata di successione nei beni livellarj, nè dalla legge comune

(1) *Caldas de jure emphyteutico.*

Fulgín. de renovat. qu. 1. n. 52.

De Luca Dottor Volgare dell' Enfiteusi cap. 5. n. 4.

Merita ancora di esser veduto un magistrale e dotto Voto di scissura del chiarissimo Sig. *Aud. Bani* in Causa *Porchetti Vedova Guerrieri, e Pagni, e Papini.*

(2) *Si vedano gli Autori citati nella nota precedente.*

scritta nell' editto successorio per le successioni intestate a *titola universale*; ma è fondata soltanto sulla qualità *naturale* della *consanguinità*, e sulla qualità *materiale* di *fatto* della maggior *prossimità* del consanguineo all' ultimo investito.

934. Determinati così i veri fondamenti di ragione a cui si appoggia il diritto di rinnovazione nell' Enfiteusi pazonata, e la correlativa prelazione competente al consanguineo prossimiore dell' ultimo investito, si domanda se questa regola soffra in verun caso eccezioni. Alcuni Dottori, ed alcuni Decidenti rispondono affermativamente, e sostengono che debbasi talvolta ammettere il più remoto invece del prossimiore, e segnatamente nei due seguenti casi

1.^o Nel caso di *alienazione fraudolenta* del gius di rinnovazione fatta dal prossimiore in un estraneo prima che l' Enfiteusi fosse risolta (1).

2.^o Nel caso che il prossimiore medesimo, altra volta possessore del livello, fosse stato dichiarato *decaduto per colpa* per deteriorazioni o per non fatto pagamento di canoni (2).

Queste limitazioni però non ci sembrano ammissibili come quelle che importando la privazione d' un diritto già stabilito per gius comune non possono esser dedotte per analogia e per argomentazioni dei Forensi e dei Pratici.

(1) *Fierli Theoricæ* vol. 1. pag. 174.

Petrasancten. Emphyteusis av. *Cercignani nelle Select.* tom. 2. dec. 9. n. 28. et seq.

(2) *Pisana seu Liburnen. Renovationis Emphyteuticæ* del 25. Luglio 1766. av. *Beltrami* §. 104.

935. Ma ritenuta ferma la regola di sopra stabilita, cosa dovrà dirsi nel caso in cui più consanguinei costituiti in egual grado di prossimità relativamente all'ultimo investito, come sarebbero più fratelli, domandassero la rinnovazione? Allora a tutti e non ad uno solo sarebbe questa dovuta per eguali porzioni ancorchè la prima concessione fosse stata fatta ad una sola persona (1). Che se non convenisse al padrone diretto ovvero agli stessi proximiori che la rinnovazione si concedesse a tutti perchè il fondo enfiteutico soffrisse una divisione in piccolissime frazioni, dimodochè si rendesse notabilmente incomoda l'esazione del canone, e rispettivamente di scarsa utilità la cultura del fondo, in tal caso la rinnovazione potrà accordarsi dal prudente arbitrio del giudice a colui che avrà preveuto gli altri, essendo sempre migliore la condizione di colui che preoccupa quando non vi concorra la frode o l'inganno, o a colui che sia il primogenito o il maggiorato, o a quegli che sia il capo della famiglia, o a quegli che possenga altri beni adiacenti, o che abbia in suo favore qualche altra circostanza per la quale meriti la prelazione (2), come sarebbe quella di aver migliorato i beni in preferenza di colui che avesse deteriorato o conservato soltanto (3).

936. I principj di sopra stabiliti ci serviranno di guida nella risoluzione di alcune importanti que-

(1) *Fierli Aggiunte* sez. 8. pag. 11.

— Falgin. de jur. emphyt. tit. de renovat. qu. 1. n. 55.

(2) *De Luca Dottor Volgare dell' Enfiteusi* cap. 5. n. 19.

(3) *Florentina Emphyteusis* del 18. Gennajo 1771. av. Meoli pag. 7.

luta? Questa legge di successione nell'Enfiteusi già finita era conosciuta ai contraenti fino dalla stipulazione dell'antico contratto come inerente a questa specie di proprietà meno piena. Quindi il diritto del prossimioro a ricondurre in preferenza d'un estraneo i livelli pazonati già naturalmente estinti si acquista fino dal momento della stipulata concessione, e fino da quel tempo, come quello dei compresi nella vocazione, si rende radicato e quesito a loro favore benchè eventuale e condizionato alla volontà del padrone diretto di non riconsolidare il pieno dominio del fondo (1).

939. II.º Una simile contrarietà di opinioni regna nelle Scuole e nel Foro sulla risoluzione da darsi alla seconda delle proposte questioni relativa a determinare se il primo acquirente a titolo oneroso possa con alienare l'Enfiteusi pazonata pregiudicare al gius di rinnovazione competente ai prossimiori del sangue dell'ultimo chiamato.

940. Coloro i quali sostenevano la *negativa* non impugnavano nel primo acquirente la facoltà di alienare e di pregiudicare ai compresi nella pazione, ma impugnavano bensì che l'effetto di quest'alienazione, che essi pure riconoscevano come valida, si estendesse tant'oltre da pregiudicare al gius dei prossimiori di sangue alla rinnovazione. Osservavano in fatti, che il diritto del chiamato a succedere era ben distinto e d'indole molto diversa dal

(1) *Pisana seu Clannen. Bonoram del 23. Settembre 1749. av. Ulivelli Relat. §. 110.*

Florentina Fideicommissi quoad bona emphyteutica del 4. Marzo 1803. cor. Alberti Relat. §. n. 29

diritto del *proximior* a ricondurre. Il diritto dei futuri chiamati, essi dicevano, riconosce per *causa efficiente* il contratto d'enfiteusi e la stipulazione diretta del primo acquirente il quale, avendo con il proprio denaro acquistato il fondo a titolo oneroso, può quindi toglierlo ai medesimi per un'atto di quella medesima volontà dalla quale riconosceva l'origine; e perciò questo diritto è sempre *eventuale* ed esercibile nel solo caso di non fatta disposizione. Al contrario il diritto dei *proximiori* a ricondurre nasce in essi, non per *causa*, ma soltanto per *occasione* del contratto d'enfiteusi, nè riconosce l'origine dalla volontà e dall'elargità del primo acquirente a titolo oneroso, ma bensì dall'operazione diretta e dal favore della legge che lo radicava in essi irrevocabilmente fino dal momento della fatta concessione, dimodochè rivestendo il carattere d'un diritto *alieno* già *perfettamente* *quasi* doveva sempre rimanere intatto ed illeso dalla disposizione che il primo acquirente abbia fatta validamente e legittimamente del fondo enfiteutico (1).

941. Ma un'altra schiera di Dottori, di Forensi, e di Magistrati teneva un'opposta sentenza e riconosceva la distruzione del diritto del consanguineo come una conseguenza legittima e necessaria della facoltà d'alienare l'Enfiteusi pazonata attribuita

(1) *Florentina Emphyteusis* del 22. Dicembre 1781. av. Morelli.
Pisana seu Vict Pisani Emphyteusis del 29. Settembre 1801.

§. 13. av. Raffaelli.

Florentina Fideicommissi quoad bona emphyteutica del 4. Marzo 1803. coram Alberti Relat. §. 28, e 29.

Florentina praet. Fideicommissi de Salviatis del 27. Marzo 1804. av. Fini, e Sermolli Relat. §. 28. e 36.

dalla legge al primo acquirente a titolo oneroso. Ammettevano pur' essi che questo gius di consanguinità si conservasse intatto ed illeso nel caso che il primo acquirente non si fosse prevalso di questa facoltà, la quale come personale si estingueva con esso nè trapassava nei successivi chiamati, ma dedotta questa una volta all'esercizio, il gius di rinnovazione trapassava nell'erede e nell'alienatario del primo acquirente, non già al prossimiore di sangue all'ultimo compreso in quella serie di chiamati che era stata tolta di mezzo colla fatta disposizione, e non sussisteva ad altro effetto che a quello di misurare la durata del livello, e così a segnare il momento in cui l'erede, l'alienatario, ed il possessore dovessero domandare la rinnovazione al padrone diretto (1).

942. Nè questa opinione, che noi reputiamo la più vera e la più ragionata, stà in contradizione con quello che già abbiamo detto intorno alla natura del gius di rinnovazione, e con i principj che hanno determinato la retta risoluzione della questione precedente. La legge che introdusse la rinnovazione equitativa fu diretta, lo ripetiamo, ad ottenere nell'Enfiteusi pazonate e temporarie una specie di *perpetuità*; la legge che conferiva al primo acquirente a titolo oneroso la facoltà d'aliena-

(1) *Florentina Emphyteusis* del 7. Aprile 1781. avanti Berti §. 5. - 11.

Pisana seu Liburnen. Renovationis Emphyteuticæ del 23. Luglio 1766. av. Beltramini §. 38. 46.

Florentina Emphyteusis del 4. Settembre 1782 av. Arrighi.
Florentina Fideicommissi quoad bona emphyteutica del 4. Marzo 1803. av. Alberti Relat. pag. 15. et seq.

re il livello non ostante la pazione fu diretta del pari ad uno scopo egualmente *economico*, di rendere la *libertà commerciale* a questa specie di beni già vincolati dall'onere progressivo di restituzione indotto dalle vocazioni. Allorquando queste due diverse, utili, e salutari disposizioni di legge concorrono fra loro, è necessario che ciascuna di esse conseguisca dal suo lato per quanto è possibile il suo pieno ed intero effetto. Ora, io domando, come è possibile di conciliare il conseguimento di questo duplice scopo nell'Enfiteusi pazionata alienata dal *primo acquirente* se non col distruggere nel prossimo di sangue all'ultimo compreso il diritto di ricondurre il livello e conferirlo in sua vece all'alienatario ed all'erede di esso? La facoltà d'alienare concessa dalla legge al primo acquirente non sarebbe ella in fatti diminuita di forza e di pregio quando l'alienatario o il di lui successore fossero esposti ad esser spogliati del fondo acquistato per il diritto tuttora perseverante del consanguineo prossimo? Chi si attenterebbe ad acquistare un fondo soggetto ad essere rivendicato ogniqualvolta si estinguesse la serie dei chiamati nella pazione contenuta nell'antico contratto? Non sarebbe questa causa d'evizione e di spoglio, sempre imminente e verificabile da un momento ad un'altro, una diminuzione notabile del valore del fondo soggetto dell'alienazione? È forza adunque ammettere, che nel caso di alienazione del livello fatta dal primo acquirente, per conciliare la perpetuità colla libertà dei beni, il diritto di ottenere la proroga e la continuazione della concessione dal consanguineo prossimo tra passa nell'alienatario e nel possessore dei beni, si

perchè l'alienabilità sarebbe incompleta senza la perpetuità da ottenersi colla rinnovazione, sì perchè la perpetuità seguita sempre l'alienabilità dei beni, e purchè sia ottenuta, è indifferente per la legge che ciò segua per mezzo della persona del consanguineo ovvero dell'alienatario legittimo dei beni. A ragione perciò è stato stabilito che nell'Enfiteusi pazonata liberamente disponibile dal primo acquirente il diritto del prossimiere, benchè astrattamente distinto e diverso per la sua origine da quello del chiamato a succedere, diviene al pari di quello *eventuale* e condizionale, rimanendo però sempre perfettamente quesito ed irrevocabile dopo la morte di esso primo acquirente che non abbia dedotto all'esercizio la concessa facoltà.

A R T I C O L O III.

Condizioni alle quali si trova subordinato il legittimo esercizio del gius di rinnovazione facoltativa.

943. Il gius di rinnovazione nei livelli di diretto dominio *dei privati* essendo, per le cose già dette, una specie di retratto e di prelazione all'acquisto dell'Enfiteusi già risolta, affinchè possa dedursi all'esercizio dalle persone che sono ammesse a domandarla, secondo le regole fissate nel precedente articolo, è necessario il cumulativo concorso dei seguenti requisiti, cioè

1.º *Volontà* nel padrone diretto di non riconsolidare il pieno dominio del fondo, e di procedere a nuova concessione,

2.º che venga domandata dentro il tempo legittimo,

3.º che colui il quale ha diritto di ottenere la rinnovazione offra le medesime condizioni di corrispettività che il padrone diretto potrebbe giustamente e veramente trovare da un' estraneo.

Il primo requisito non abbisogna spiegazioni maggiori di quelle che ne abbiamo già date di sopra nell' Articolo I.º Ci resta quindi a dimostrare e dichiarare soltanto la necessità del secondo e del terzo.

Tempo a domandar la Rinnovazione

944. La rinnovazione deve chiedersi dentro il termine medesimo che nelle consuetudini feudali si concedeva al vassallo per ottenerla dopo la morte del precedente possessore del feudo; cioè *dentro un' anno ed un giorno* (1). Se il prossimiere però muoja entro questo tempo senza domandarla il diritto di chiederla si devolve al consanguineo ad esso più vicino il quale ha per intiero a suo favore il medesimo spazio di tempo, non già quel residuo che sarebbe rimasto al defunto perchè riconosce quest'azione direttamente dalla provvidenza della legge, non dal be-

(1) *Lib. Feudor. cap. 1. §. Titius filius si feud. defunt. content. sit in dom. et agnat.*

Clar. §. Feudorum qu. 49. n. 3.

Caldas de renovot. quest. 5. lib. 1.

Pacion. de locat cap. 62. n. 53.

Fulgin. tit. de renovot. qu. 1. n. 21 e 64.

De Luca Dottor Volgore dell' Enfiteusi cap. 5. n. 16.

nefizio del precedente prossimior defunto (1). È da notarsi inoltre che questo termine, secondo il sentimento di alcuni, non si può abbreviare. Non ostante il *De Luca* è d'opinione che, concorrendo una giusta causa, qual sarebbe se al padrone diretto si presentasse una favorevole occasione di fare una nuova concessione a migliori condizioni della precedente, egli possa ricorrere al Giudice il quale deve assegnare a quello che gode la prelazione un termine competente onde possa deliberare se egli voglia profittare di questo suo diritto (2).

945. Il termine d' un anno e un giorno non incomincia a decorrere dal dì della terminazione della investitura, nè da quello della dichiarazione del padrone diretto di non voler ritenere per se, e di voler nuovamente riconcedere a livello i beni, ma bensì dal giorno in cui il prossimior, o chiunque vi abbia diritto abbia acquistato sì dell' una, che dell' altra una *scienza* certa, perfetta, indubitata. E questa scienza, che non si presume giammai, deve da chi l' allega concludentemente provare all' effetto di poter argomentare dal lasso del tempo l' animo di voler rinunciare tacitamente a un qualche diritto (3). Se però dopo esser finita l' Enfiteusi

(1) *Fulgin. tit. de renovat. qu. 2. n. 17.*

(2) *De Luca Dottor Volgare dell' Enfiteusi cap. 3. n. 17.*

(3) *Fulgin. tit. de renovat. qu. 1. n. 21.*

Scarperius Renovationis Emphyteus. del 9. Gennaio 1786. av. Comparini.

Florentina Emphyteusis del 4. Settembre 1782. av. Arrighi.

Florentina Emphyteusis del 9. Agosto 1791. §. Laonde avanti Maccioni.

Petrasaneten. Emphyteusis del 29. Settembre 1797. av. Cernignani Rel. nelle Recent. vol. 2. deo. 9. n. 22. et seq.

Pisana seu Viei Pisani Emphyteusis del 29. Settembre 1801. §. 15. e 16. av. Raffaelli Relat.

i beni si trovino occupati da una terza estranea persona, in tal caso l'anno a domandar la nuova concessione non comincia a decorrere se non dal giorno della recupera dei beni e del possesso acquistato al padrone diretto (1).

946. Le conseguenze giuridiche che nascono dall'aver lasciato scientemente trascorrere questo termine senza aver domandato la rinnovazione, ed accompagnato questa domanda dalle correlative giustificazioni della qualità sulla quale si trova fondato il diritto del richiedente (2), sono le seguenti

1.° La perdita dell'azione a domandare ed ottenere la rinnovazione, la quale dipendendo da una facoltà meramente temporaria, se questa non fu dedotta all'atto nel tempo *abile* viene a cessare come è di natura di tutte le azioni temporali le quali a differenza delle perpetue dopo il lasso del termine non si dicono tolte o prescritte ma *defectae*, cioè mancate come se mai non fossero state attribuite (3).

2.° Il padrone diretto viene a riacquistare la sua piena libertà di riconcedere il fondo a titolo di li-

(1) Fierli *Aggiante* sex. 8, pag. 33, not. 20.

(2) Bartol. in L. 1, §. *Edenda ff. de edendo*.

Barbos, in *Leg Certum* 22. Cod. de reivindicazione.

De Luca de *judiciis* disc. 7, n. 15.

Florentina *Legati super fructibus* del 19. Luglio 1724. cor. Gori pag. 7.

(3) Text. et L. In omnibus ff. de oblig. in L. *Elegantèr ff. de pignor. action.* §. *Finitur Istit. tit. de Usucapionibus*.

Barbos, in cap. de *praescript.* 30. vel 40. annor.

Cuman. *Commentar. jur. civ. lib. 3. cap. 1.*

Donell. *Comment. jur. civ. lib. 16. tit. 2. cap. 8. n. 70.*

Pisana *praet. Renovationis* del 7. febbrajo 1777. cor. Fenzi §. 50. nel *Tes. Ombros.* vol. 1. dec. 44.

vello a chiunque gli piaccia. Nè la concessione che egli abbia fatta all' estraneo dopo il decorso del termine potrà per questo impugnarsi da colui il quale aveva il diritto di ottenere la rinnovazione (1). Che se il padrone diretto non si valga di questa sua libertà, e ciò non ostante volontariamente, e senza esservi obbligato conceda al prossimio il fondo enfiteutico, il nuovo contratto non potrà chiamarsi rigorosamente parlando una vera e propria rinnovazione del titolo precedente, ma piuttosto si considererà come affatto distinto e indipendente dall'antico (2).

947 Queste conseguenze giuridiche nascenti dal decorso del termine stabilito a domandare la rinnovazione si possono per altro evitare, a sentimento di alcuni Dottori, colla celere *purgazione della mora*, e perciò taluni pratici consigliano al padrone diretto per troncare qualunque disputa sù questo proposito di fare assegnare prima di procedere ad una nuova concessione ad un estraneo pel ministero del Giudice un termine al prossimio affinchè si dichiari, se egli intenda di esercitare questo diritto di prelazione, trascorso il quale deve interporre la dichiarazione di caducità e di privazione irremissibile, senza che dopo di essa possa domandarsi alcuna proroga o restituzio-

(1) *Paulut. de emphyt. dissert.* 80. n. 22.

Tes. Ombros. vol. 10. dec. 44. n. 4.

Florentina Emphyt. del 9. Agosto 1791. av. Maecioni §. Conosciuta.

Pisana pract. Renovat. del 7. febbrajo 1777. cor. Fenzi §. 14. nel Tes. Ombr. vol. 1. dec. 44.

(2) *Dovadulen. Emphyteusis del 29. Agosto 1775. §. Assai diversi ec. av. Morelli.*

ne in intiero (1). Questa restituzione poi compete a favor dei *pupilli* e *minori* contro il lasso del tempo stabilito per la negligenza dei loro tutori ed amministratori (2), e secondo la pratica introdotta nel Foro anche a favore dei maggiori di età, o quando fossero stati impediti da una giusta causa, o perchè fossero nella opinione e credulità ben fondata di potere con altri titoli, per es. con quello della legittima successione, domandare il possesso dei beni enfiteutici (3). Però la ignoranza dedotta dallo stato e dalla condizione della persona non è giammai causa sufficiente di restituzione in intiero potendo tali persone rustiche ed idiote consultare i più esperti (4).

948. Tutti i Dottori ed i Pratici alla materia fermano la massima che l'azione per chiedere ed ottenere la rinnovazione diviene perpetua, vale a dire si proroga fino ad anni 30. allorquando il padrone diretto fece dentro l'anno ed un giorno la concessione del fondo a persona estranea (5) Altri poi osser-

(1) *Fulgin. tit. de renovat. quæst. 1. e 3.*

(2) *Fierli Aggiunte sez. 8. pag. 35. not. 6.*

Tes. Ombros. vol. 6. dec. 57. n. 23.

Florentina Emphyteusis del 7. Aprile 1781. av. Berti §. 10.

Vici Pisani Emphyteusis quoad Renovationem del 23. Settembre 1781. av. Raffaelli.

(3) *Petrasanceten. Emphyteusis av. Cercignani Relat. nelle Selett. vol. 2. dec. 9. n. 23.*

(4) *Laterinen. præst. Renovat. Emphyt. dell' 11. Gennaio 1783. av. Arrighi §. Poiché.*

(5) *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de renovat. qu. 1. n. 31.*

Mantica de tacit. et ambig. lib. 22. tit. 32. n. 7. et seq.

Florentina Emphyteusis del 4. Settembre 1782. av. Arrighi §. Supposta.

Antonell. de tempor. legal. lib. 2. cap. 27. n. 24.

De Luca Dottor Volgare e dell' Enfiteusi cap. 5. n. 4.

vano che il nudo fatto materiale di questa concessione all'estraneo non basta a perpetuar quest'azione, ma distinguono se il consanguineo sia stato o no diligente a chiederla dentro il termine ordinario di un anno e un giorno. Se la rinnovazione sia stata chiesta dopo essere spirato questo termine il prossimo sciente del suo diritto resta sempre escluso dall'estraneo sebbene abbia riportata la concessione enfiteutica dentro questo intervallo di tempo (1). Se poi sia stato diligente a chiederla dentro l'anno ed un giorno, l'azione a revocare la concessione dall'estraneo, la quale si assomiglia a quell'azione *in rem scripta* che compete in materia di prelazione e di retratto stabilito dai diversi statuti locali (2) dura, come abbiamo detto di sopra, per 30. anni (3). Vero è però che in pratica l'esercizio di quest'azione revocatoria è molto raro, essendo ben difficile che i Tribunali in questa materia in cui si sono fatte molto pre-

Tes. Ombros. vol. 10. dec. 44. n. 3. et seq.

Pisana seu Riparbellae Bonorum Emphyteuticorum del 12. Giugno 1745. cor. Mori et Guerrazzi Relat. pag. 9.

Florentina Emphyteusis del 7. Aprile 1781. §. 8. et seq. av. Berti.

Pisana Emphyteusis del 29. Settembre 1801. §. 16.

(1) *Pisana pract. Caducitatis del 7. febbrajo 1777. av. Fenzi. Laterinen. pract. Renovationis Emphyteusis dell' 11. Giugno 1783. §. Perché ec. av. Arrighi.*

(2) *Pisana seu Cascinen. Emphyteusis quoad Renovationem del 14. Agosto 1790. av. Simonelli nelle Select. vol. 5. par. 2. dec. 59. n. 23.*

(3) *Bald. super feud. tit. si de feud. fuerit controvers. §. Si Titius filius.*

Corbul. de jur. emphyt. de caus. privat. ob non petit investit. int. tempus legitim. n. 6.

Pisana pract. Renovat. del 7. febbrajo 1777. cor. Fenzi §. 13. in Thesaur. Ombros. vol. 10. dec. 44.

valere le considerazioni equitative s'inducano senza evidenti dimostrazioni del buon diritto dell'attore a spogliare un terzo possessore dei beni enfiteutici quando il prossimio non abbia domandata nel tempo legittimo la rinnovazione (1).

*Offerta delle medesime condizioni
di corresponsività.*

949. Non basta aver domandato nel tempo prescritto la rinnovazione enfiteutica, è necessario altresì che colui il quale la domanda, trattandosi di esercitare un gius di *prelazione* contro un estraneo, offra al padrone diretto, che non deve risentire alcun pregiudizio per questa nuova concessione, quelle medesime condizioni di *corresponsività* che gli sarebbero giustamente e lealmente, e senza collusione ed inganno offerte da un altro acquirente estraneo (2) detratto però sempre, quando vi sia luogo, il valore dei miglioramenti refettibili (3). Quindi

1.° La rinnovazione deve farsi per il medesimo canone e laudemio offerto da altri estranei (4) ancor-

(1) Fierli Aggiunte sez. 8. pag. 18. e 19.

Thesaur. Ombros. vol. 10. dec. 44. n. 30. et seq.

Laterinen. pract. Renovat. Emphyt. dell' 11. Gennaio 1783.
§. Perché av. Arrighi.

(2) Fulgin. tit. de contract. emphyt. qu. 22. n. 31.

De Luca de emphyt. disc. 5. e 15, e Dottor Volgare dell' Enfiteusi cap. 5. n. 15

Fierli Aggiunte sez. 8. pag. 12.

(3) Fierli Theoricae vol. 1. pag. 174.

Fulgin. tit. de renovat. qu. 1. n. 53.

Florentina Emphyteusis del 28. Settembre 1790. av. Landi Arbitro §. Quanto, e §. Insisteva, Lodo confermato dalla Fiorentina Emphyteusis del 8. Agosto 1791. av. Maccioni.

(4) Fulgin. tit. de renovat. quæst. 1. n. 53.

chè siano in una quantità *maggiore* di quella convenuta nell'antica investitura (1). Per una giusta corrispondenza se il canone ed il laudemio offerto dall'estraneo si trova veramente esser minore dell'antico in forza di una deperizione del fondo avvenuta per cause indipendenti dal fatto del precedente enfiteuta, colui che domanda la rinnovazione non sarà tenuto ad offrire condizioni migliori di quelle offerte dall'estraneo (2).

2.° Se poi non si trova verun'oblatoe la rinnovazione deve farsi per il canone e laudemio medesimo, e con tutti i patti convenuti nella precedente concessione di cui si considera come proroga e continuazione (3). Nè il livellare potrebbe senza un giusto compenso offerto al padrone diretto pretendere di estendere la rinnovazione dell'Enfiteusi per un numero di generazioni e di linee maggiore di quello contemplato nell'antecedente investitura perchè ver-

(1) *Arg. ex L. 4 Cod. de locat. praediorum civilium* « Congruit aequitati ut veteres possessores fundorum publicorum novis conductoribus praeferrantur si facta per alias augmenta suscipiant » E nella *L. 5. Cod. eod.* « Si vero pro tali praedio ab altero conductore offeratur augmentum, sit in arbitrio conductoris prioris, cui res ad tempus locata est, ut si ipso quod alter adiecit, obtulerit, maneat penes eum temporalis illa conductio. »

(2) *Pacion. de locat. et conduct. cap. 62. n. 96. et seq.*

Pisana Evictionis del 4. Dicembre 1783. av. Vernaccini §. 7.

(3) *Fulgin. tit. de renovat. qu. 1. n. 75.*

Fierli Aggiunte sez. 4. pag. 121. not. 5.

Pisana seu Clannen. Bonorum del 23. Settembre 1749. avanti Ulivelli Relat. §. 47. 84. 89. e 110.

Pisana Emphyteusis del 24. Gennaio 1774. coram Ulivelli pag. 4. e 5.

Florentina Emphyteusis del 7. Aprile 1781. §. 11. av. Berti.

Florentina Emphyteusis del 4. Settembre 1782. av. Arrighi.

rebbe così a ritardare in pregiudizio del medesimo l'epoca della devoluzione naturale del livello, e per conseguenza l'esercizio delle facoltà di consolidarne il pieno dominio, ovvero di riscuotere un nuovo laudemio.

950. Dopo aver trattato delle condizioni richieste al legittimo esercizio del gius di rinnovazione cade opportuna la risoluzione d'una questione importante diretta a determinare se, finita l'Enfiteusi temporaria, il padrone diretto il quale abbia ricevuto il canone degli anni successivi possa dirsi aver con questo fatto rinnovata quasi per tacito consenso l'Enfiteusi come si verifica nelle locazioni temporarie in forza della *L. Item quaeritur* 13. §. ult. ff. locat. per un anno nei fondi rustici, e per il tempo dell'abitazione nei fondi urbani. I Dottori e gl'Interpetri più culti rispondono negativamente rigettando in questa parte l'argomento dalla locazione all'Enfiteusi per la ragione che nella locazione si tratta soltanto dell'uso temporario del fondo, e perciò d'un pregiudizio minore del proprietario, mentre all'opposto nell'Enfiteusi, che si contrae per lungo tempo, si tratta della traslazione dell'util dominio, e quindi d'un pregiudizio assai maggiore; nel qual caso il consenso tacito non si presume (1). Ma in pratica si suole ammettere la tacita rinnovazione enfiteutica per la validità

(1) *Paet. in ff. tit. si ager vectigalis* n. 15.

Fulg. tit. de renovat. quaest. 5.

Volaterrana Locationis quoad praet. Allodialitatem del 20. Giugno 1775, av. Mansilli Relat.

Florentina seu Vernien. Emphyteusis del 5. Settembre 1794. §. Ma anche av. Maggi, Brichieri Colombi, e Cercignani Relat.

Tom. I 1°.

della quale si dice non esser necessaria la scrittura (1) allorquando si dimostri concludentemente

1.° Che il ricevimento del canone uniforme a quello della precedente investitura sia stato accompagnato dalla *scienza* chiara e positiva nel padrone diretto della terminazione del precedente contratto;

2.° La facoltà e piena capacità nel padrone diretto di obbligarsi validamente, e di contrattare;

3.° Che il pagamento del canone col titolo enfiteutico sia stato fatto da quelli stessi che avevano diritto alla rinnovazione enfiteutica o dai loro successori, non già da persone estranee le quali non avrebbero verun titolo per ritenere il fondo enfiteutico. Ogniqualvolta poi abbia luogo la tacita rinnovazione nella concorrenza delle circostanze sopra indicate competerà sempre al padrone diretto medesimo il diritto di conseguire il laudemio d'ingresso non per anche pagato (2).

951. La mancanza d'uno solo fra questi requisiti rende improponibile l'eccezione della tacita rinnovazione. Così basterà ad escluderla il solo dubbio e la sola possibilità che il padrone diretto abbia ricevuto i canoni sull'opinione che tuttora perdurasse l'antica concessione, e non fosse per anche estinta la linea invitata, e molto più se il canone fosse stato pagato nella somma anticamente stabilita non ostante i miglioramenti liberamente reversibili e per cui si sa-

(1) *Pisana seu Liburnen. Renovationis Emphyteuticæ* del 23. Luglio 1766. ov. *Beltramini* §. 82.

(2) Si vedano gli Autori citati nella nota sottoposta alla pagina antecedente.

rebbe potuto aumentare dal padrone diretto (1). In ogni caso poi in cui manchi uno dei requisiti della tacita rinnovazione il possessore potrà difendersi dal padrone diretto allegando la *prescrizione* dell' util dominio, e giustificandone i requisiti che la inducono secondo le teorie da noi altrove sviluppate (2).

(1) *Florentina Emphyteusis* del 7. Aprile 1725, av. Venturini *Relat.* pag. 26 - 28.

(2) *Ved sopra Lib. I. §. 120. - 135.*

*Della Rinnovazione coattiva.**SOMMARIO.*

Quando la rinnovazione dei livelli *laicali privati* diviene *coattiva* ed assolutamente obbligatoria

- 1.º nell'esistenza *del patto di rinnovazione*,
- 2.º nell'esistenza di *miglioramenti grandiosi* §. 952.

Estremi per ottenere la rinnovazione per quest' ultimo titolo

- 1.º *sterilità* del fondo,
- 2.º *spese e industria* dell' enfiteuta,
- 3.º *miglioramenti grandiosi* §. 963.

Se il *patto reversivo* di tutti i miglioramenti tolga la rinnovazione coattiva §. 954.

Se questo gius di rinnovazione sia *alienabile* e trasferibile in estranei - *ivi* -

A quali *condizioni* deve farsi - *ivi* -

952. La rinnovazione dei livelli di diretto dominio dei privati che abbiamo veduto nel precedente Capitolo esser *facoltativa e condizionale* perchè dipendente dalla volontà del padrone diretto di non riconsolidare il pieno dominio del fondo, diviene in qualche circostanza *coattiva e assolutamente obbligatoria*, cioè

1.^o Allorquando nell' istrumento di primitiva concessione sia stata stipulata e convenuta fra concedente e concessionario in forza d' un *patto speciale*, nel qual caso il padrone diretto è tenuto all' adempimento del patto coll'azione personale (1). Nel resto questa rinnovazione resa obbligatoria per convenzione si regola come la rinnovazione *equitativa e facoltativa*.

2.^o Diviene inoltre coattiva la rinnovazione per il titolo de' *cospicui e grandiosi miglioramenti* fatti dall'enfiteuta sui fondi sterili, deserti e rovinosi (2).

953. Gli estremi di fatto da giustificarsi per ottenere questa seconda specie di rinnovazione di cui abbiamo altrove accennato l' origine (3) sono i seguenti

1.^o Che i beni dati in enfiteusi fossero al tempo della concessione *sterili e quasi improduttivi* in modo che pochissimo o quasi nulla fruttassero e restassero quasi inutili nelle mani del padrone di-

(1) *Fulgin. tit. de renovat. qu. 1. n. 14.*

(2) *Pisana Devolutionis Emphyteusis del 7. Aprile 1725. coram Urbani, Venturini e Casaregi §. 4.*

Pisana seu Riparbellae Bonorum Emphyteuticorum del 12. Giugno 1745. cor. Franceschini pag. 6.

(3) *Vedi Saggio Storico §. 151.*

retto, giacchè quando i beni sono in qualche modo produttivi cessa la straordinaria rinnovazione coattiva per questo titolo, e subentra l'ordinaria equitativa e facoltativa di cui abbiamo parlato di sopra. Che se il padrone diretto voglia riconsolidare l'util dominio rimane nei suoi congrui casi all'erede dell'enfiteuta migliorante l'azione alla refezione dei miglioramenti. Questa *sterilità* poi deve esser permanente, e non derivata accidentalmente da cause transitorie e passeggerie come per guerra, peste ec. (1) Si prova poi per mezzo delle mappe o descrizioni dello stato dei beni, e per mezzo delle enunciative degl'istrumenti di concessione (2), talchè ognuno intende che non potranno certamente qualificarsi come beni sterili, le praterie, i terreni boschivi ed inservienti al pascolo perchè suscettibili d'un frutto qualunque (3).

2.^o Che gli asserti miglioramenti procedano dalle *spese* e dall'*industria* dell'enfiteuta, non bastando per ottenerla la semplice prova in genere che i fondi siano migliorati e aumentati di rendita (4).

3.^o Che queste spese siano *grandiose* e conside-

(1) *Pisana Devolutionis Emphyteusis* del 7. Aprile 1725 coram Urbani, Venturini, e Casaregi art. 4. §. *Quamvis* etc.

Florentina seu Pisana Immissionis del 29. Settembre 1769. av. Ulivelli §. 69. - 78.

Florentina seu Pisana Immissionis dell'8. Marzo 1771. av. Moneta Relat. pag. 19. e seg.

(2) Si vedano le *Decisioni precedenti*, e la *Florentinn Confirmationis Disdisae* del 30. Settemb. 1779. §. *Perchè* ee. av. Gaulord.

(3) *Ibidem*.

(4) *Ibidem*.

rabili, giacchè le *modiche spese* non essendo neppure refetibili al migliorante, molto meno sono capaci di dargli un diritto alla rinnovazione coattiva (1).

954. Giustificati questi estremi, la rinnovazione coattiva sarà sempre dovuta ancorchè nell'istrumento di concessione esista il patto reversivo di tutti i miglioramenti il quale non può, a nostro avviso e secondo la più vera opinione, essere attendibile in simili circostanze di *fatto* perchè mancante di quella corresponsività che dà forza e validità alle umane convenzioni (2), quantunque non manchino alcuni i quali sostengono la contraria sentenza (3). Il diritto poi di domandarla e d'ottenerla è trasferibile nel successore, sia universale, sia singolare dell'ultimo enfiteuta con qualunque modo di alienazione e disposizione, e competerà ai proximiori dell'ultimo compreso allora soltanto quando manchi questa generale e speciale, esplicita o implicita disposizione (4). È superfluo poi di avvertire che questa ultima specie di rinnovazione *coattiva* non essendo come la *facoltativa* una specie di *prelazione* deve farsi alle medesime condizioni stabilite

(1) *Ibidem*.

(2) *Fierli Aggiunte* sez. 8. pag. 23.

Corradin, de juris pnelat. qu. 42. n. 9. et seq.

(3) *Florentina Emphyteusis* dell' 11. Gennajo 1771. av. Meoli § Nonostante ec. e §. *Nè toglie ec.*

Pisana Evictionis del 4. Ottobre 1783. av. Vernaccini n. 9.

(4) *Fierli Theoriae* vol. 1. pag. 175.

Florentina seu Pisana Immissionis del 29. Settembre 1769. av. Ulivelli Relat. §. 92.

Florentina Emphyteusis del 18. Gennajo 1771. §. *Non obstant ec. cor. Meoli.*

nel precedente contratto senza che il padrone diretto possa aumentare il canone ed il laudemio fissato (1).

(1) *Curradin, de jur. praelat. qu. 42, n. 38 et seq.*

Antonell, de tempor. legal. lib. 2, cap. 27.

De Luca de emphyt. disc. 12, n. 12.

Pisana Devolutionis Emphyteusis del 7. Aprile 1725. coram Venturini Relat.

Pisana Immissionis del 29. Settembre 1772. cor. Olivelli §. 74. e 75.

S E Z I O N E II.

Della rinnovazione dei Livelli di diretto dominio delle mani-morte.

S O M M A R I O

Differenza fra il gius di rinnovazione che ha luogo nei livelli privati e quello che compete nei livelli di dominio diretto delle mani-morte §. 955.

Rinnovazione, pura, assoluta, necessaria - ivi -

Segni politici-economici, e caratteri distintivi di questa seconda specie di rinnovazione §. 956.

Legge del 1751. e del 1769. - Nullità dei patti contrarj a questa rinnovazione §. 957.

Se la rinnovazione necessaria può aver luogo nei casi di caducità colposa? §. 958.

Ispezioni che si debbono esaminare in questa materia §. 959.

Art. 1. A quali persone compete il gius di rinnovazione necessaria.

Distinzione fondamentale per risolvere la questione §. 960.

Disposizione valida del livello - Rinnovazione da farsi all'alienatario, agli eredi, ai creditori - Esclusione dei proximiori di sangue §. 961.

Se in difetto di disposizione il gius di rinnovazione necessaria passi ai consanguinei proximiori dell' ultimo investito §. 962.

Se in forza della quasi allodialità impressa dalle nostre leggi il gius della rinnovazione necessaria sia divenuto commerciabile §. 963.

Commerciabilità di questo diritto congiuntamente col fondo enfiteutico - ivi -

Se questo diritto sia commerciabile per se stesso isolatamente e separatamente dal fondo enfiteutico - ivi -

Ragioni per l' affermativa §. 964. - e per la negativa §. 965. - Quale di queste due opinioni abbia prevalso nel foro §. 966.

Nullità delle alienazioni del gius di rinnovazione necessaria fatte *separatamente* dai beni enliteutici §. 966.

Se questa nullità si estende alle alienazioni di questo medesimo gius fatte *congiuntamente* col livello in frode degli ulteriori consanguinei - Da quali circostanze questa frode si *presuma*, e se sia *attendibile* §. 966.

Art. II. *A quali condizioni possa ottenersi la rinnovazione necessaria.*

Perseveranza delle medesime condizioni del precedente contratto - Assegnazione di termine alla persona a cui compete §. 967.

Legge del 2. Marzo 1769. - *Laudemio* d'ingresso da pagarsi in occasione della rinnovazione §. 968.

Interpretazione di quelle parole della legge - *Laudemio attuale* *convenuto nell'ultimo contratto per cui il dominio utile è passato nei laici* §. 969.

In difetto dell'ultimo contratto si attende la *consuetudine* - Qual sia nei livelli di alcune Mense della Toscana §. 970.

Questioni importanti da risolversi §. 971.

1.^a *Questione* - Se il canone ed il *laudemio* possano *diminuirsi* in occasione della rinnovazione quando il valore del fondo si trovi in quell'epoca *diminuito per deteriorazioni sostanziali* non imputabili al fatto dei livellari §. 972. e 973.

2.^a *Questione* - Se il canone ed il *laudemio* possa *aumentarsi* nel caso *inverso* in cui il valor del fondo si trovi *aumentato* al momento della rinnovazione per *miglioramenti sopravvenuti* dopo l'antica concessione §. 974.

Divisione della questione secondo le diverse specie dei miglioramenti - *ivi* -

1.^o *Dell'aumento del canone e del laudemio per i miglioramenti industriali.*

Distinzione dei miglioramenti industriali *anteriori e posteriori* al 1769 §. 975.

Miglioramenti *posteriori* - Se i miglioramenti industriali *necessari* da farsi per un patto *speciale e qualificato* diano luogo all'*aumento* quando siano stati eseguiti *posteriormente* ? - *ivi* -

Miglioramenti *anteriori* §. 976.

Interpretazione di quelle parole del §. 19. della legge del 2. Marzo 1769. che autorizza la *mano-morta* a far l'aumento del canone e del *laudemio* per i miglioramenti *secondo che sia di ragione*, e se lo *meritino giustamente* §. 977.

Quali sono quei miglioramenti *anteriori* rispetto a cui si può dire che l'aumento sia *giusto e secondo le regole di ragione* §. 978.

L'aumento può farsi soltanto per i miglioramenti *anteriori non refettibili liberamente reversibili* al padrone diretto §. 979. - 983.

11.^o *Dell'aumento del canone e del laudemio per i miglioramenti naturali ed intrinseci.*

Se quest' aumento sia lecito in ordine alla lettera, ed allo spirito della legge del 2. Marzo 1769. §. 983. e 984.

Distinzioni introdotte posteriormente dalla *legislazione*, dalla *giurisprudenza*, e dalla *pratica* usuale §. 985.

Distinzione fra i miglioramenti *naturali anteriori e posteriori* al 1769. suggerita dalle *Istruzioni dei Notari*, e poscia sanzionata dal Sovrano Rescritto de' 3. Luglio 1777. §. 986. e 987.

Se per i miglioramenti *intrinseci* si possa aumentare il canone ed il laudemio - Distinzione introdotta nella pratica fra gl' *intrinseci anteriori e posteriori* al 1769. §. 988.

Esame dei fondamenti di ragione di questa distinzione, e se sia conforme alla lettera o allo spirito della legge §. 989. - 992.

Inesattezza della valutazione che si fa in pratica dei miglioramenti *intrinseci* §. 990. - 991.

ART. III. *Delle forme e solennità della rinnovazione necessaria.*

Quali siano queste forme e solennità rispetto ai livelli di manomorta, e di stabilimenti pubblici - Duplice ufficio della competente autorità tutelare §. 992.

Come l'autorità tutelare possa provvedere all' interesse *pubblico* economico nelle rinnovazioni enfiteutiche di questi livelli - Rifiuto di rinnovare a condizioni contrarie a questo interesse §. 993.

Come possa provvedersi all' *incolumità* dell' interesse *privato contrattuale* del padrone diretto oella rinnovazioni enfiteutiche di questi livelli §. 994.

Perseveranza dell'antico canone e laudemio d' ingresso, ed *aumento* correlativo quando ha luogo - Se possa nella rinnovazione estendersi la *durata* del livello - *ivi* -

Desuetudine di molte massime dell'antica Giurisprudenza rispetto all'alterazione del *solito*, e della consuetudine speciale del padrone diretto in materia di rinnovazione §. 995.

955. Noi abbiamo separata la trattazione del gius di rinnovazione competente nei livelli di diretto dominio dei privati da quello che ha luogo nei livelli di mano-morta a cagione di molte sostanziali e rilevanti differenze che in ciascuna di queste due classi di livelli viene a subire l'indole e la natura, non meno che la ragione fondamentale di questo diritto. Ed in vero, mentre nelle Enfiteusi private il gius di rinnovazione è ordinariamente *facoltativo e condizionale*, dipendente cioè dalla volontà e dall'arbitrio del padrone diretto di non consolidare il pieno dominio de' beni, diventando *coattivo* soltanto per via d'*eccezione* alla regola generale, cioè nel caso di *cospicui miglioramenti*; all'opposto nell'Enfiteusi di mano-morta la rinnovazione non è più una specie di prelazione, ma diviene *pura, assoluta*, vale a dire *necessaria* per disposizione legislativa, o per disposizione del patto che si trova sempre inserito nel modello contrattuale.

• 956. La specie di *perpetuità* inoltre che si ottiene nella proprietà enfiteutica dei privati per mezzo della rinnovazione è quasi sempre diretta a procurare la permanenza dei beni nella *famiglia*, come accade in quella che si faceva al *consanguineo prossimo*; rare volte a proteggere la proprietà dell'*industria* e dei *capitali*, come si verifica nella rinnovazione che dovea farsi al *migliorante*; rarissime volte a garantire la *libertà dei beni*, come ha luogo nella rinnovazione la quale compete al possessore dei beni allorquando l'alienazione era stata fatta dal primo acquirente a titolo oneroso. Ma la pubblicazione delle moderne leggi che indussero la

quasi allodialità nei beni enfiteutici delle mani-morte, e dei corpi morali avendo ricondotto nel comune commercio degli uomini la proprietà enfiteutica vincolata dalle pazioni, tutte queste diverse ragioni che animavano ed animano in diverse circostanze la rinnovazione dei livelli privati vennero a foudersi nella rinnovazione dei livelli di manomorta i quali assunsero una specie di perpetuità, non per l'interesse *speciale*, *privato*, *isolato*, *ristretto* d' una *famiglia*, o d' un *contraente*, che avesse fatto l'acquisto dei beni a titolo oneroso, o d' un *individuo*, che avesse in grandiosi *miglioramenti* erogato i proprj capitali sul fondo enfiteutico, ma bensì per motivi d' un interesse *generale pubblico*, complessivo ed esteso a tutto il corpo sociale, qual' è quello di proteggere indipendentemente da ogni special circostanza di miglioramento o di acquisto, la *libertà dei beni*, che sarebbe stata certamente diminuita senza la certezza di ottenere questa rinnovazione necessaria. Nell' èra *agricola* e *commerciale* delle nazioni, di cui queste riforme legislative erano foriere in Toscana, la proprietà fondiaria non deve esser più regolata con vedute grette e meschine, come il patrimonio perpetuo ed esclusivo d' una sola famiglia e di un solo individuo, ma resa accessibile a tutti, e lasciata libera a se stessa trapassando con un perpetuo e rapidissimo giro dalle mani dell' ozioso e del dissipatore in quelle dell' operoso e dell' economo produttore, diviene sotto quest' aspetto il patrimonio della società intiera, e si trova così destinata a far progredire le nazioni nel cammino della civiltà, e del perfezionamento economico.

957. Dopo queste considerazioni generali si può facilmente comprendere come la rinnovazione *necessaria* dei livelli di mano-morta, che si trova introdotta perfino dalla legge Cesarea del 1.^o febbrajo 1751. (1), e riconfermata poscia dalla posterior legge Leopoldina de' 2. Marzo 1769, deve esser tale da vincere, e prevalere a qualunque privata couvenzione colla quale si stabilisca, che dopo la linea finita, i beni dovessero liberamente ritornare al padrone diretto, il qual patto si considera come cancellato negli antichi contratti, ed inutilmente apposto come contrario alla legge nelle posteriori concessioni (2).

958. Ma questa rinnovazione necessaria potrà aver luogo allorquando l' Enfiteusi sia stata risolta per caducità colposa dell' enfiteuta? Il *Fierli* crede più probabile l' opinione *affermativa* sembrandogli duro che il prossimio innocente della colpa incorsa dal livellare non possa ottenere la rinnovazione allorquando il padrone diretto sia obbligato nuovamente a riallivellare (3). Questa opinione però ci sembra soggetta a molte difficoltà, sì perchè in forza della ragion comune che servir deve di schiarimento alla legge positiva, la rinnovazione enfiteutica compete soltanto nei livelli privati come abbiamo veduto di sopra §. 924. allorquando l' Enfi-

(1) *Pisana seu Cascinen. Emphyteus. quoad Renovatorem del 14. Agosto 1790. §. 30. fra le Select. vol. 5. part. 2. dec. 59. n. 11. e 12.*

(2) *Pisana seu Riparbellae Bonorum Emphyteuticorum del 12. Giugno 1745. cor. Mori, e Guerrazzi Relat. pag. 15. §. Se poi si considerava ec.*

(3) *Fierli Aggiunte sez. 8. pag. 20. e 21.*

teusi si è risolta naturalmente per linea finita, sì perchè le disposizioni di alcune leggi posteriori, e segnatamente di quelle pubblicate nel 22. Ottobre 1793, e nel 22. Maggio 1800. dispongono, che le mani-morte possano dopo la caducità ritornare al possesso dei beni ricaduti, e procedere a *nuova allivellazione* di *quelli* (1). Per altro le ragioni preponderano ad ammettere anche in questo caso la rinnovazione rispetto almeno ai livelli di Comunità, e di Luoghi pii annessi stipulati secondo i moderni regolamenti leggendosi in un' articolo del modello contrattuale riservato letteralmente il gius di rinnovazione tanto per *devoluzioni colpose*, che per *linea finita* (2).

959. Ciò premesso rispetto alla natura in generale ed alla forza, ed ai limiti del gius di rinnovazione *necessaria* nei livelli di mano-morta, passiamo a sviluppare più estesamente questa materia come abbiamo fatto nella Sezione precedente rispetto ai livelli privati, esaminando successivamente

1.° A quali persone competa il gius di rinnovazione *necessaria*.

2.° A quali *condizioni* possano ottenerla.

3.° Con quali *forme* e *solennità* debba farsi.

(1) Vedi Saggio Storico §. 438. - 441.

(2) Ibidem §. 331.

A quali persone competa il gius di rinnovazione necessaria.

960. Per determinare a quali persone competa il gius di rinnovazione *necessaria* nei livelli di mano-morta bisogna procedere con una capitale e fondamentale distinzione, ed esaminare se dall'ultimo compreso nell' Enfiteusi pazonata resa alienabile per l'impresa quasi allodialità sia stata o nò dedotta all'esercizio la facoltà di disporre de' beni livellarj.

961. Se sia stata fatta una valida e regolare disposizione del livello tanto *esplicita* che *implicita*, sì per atti fra i vivi, che d'ultima volontà, sì a titolo universale, che singolare, la rinnovazione necessaria dovrà farsi dal padrone diretto secondo i rispettivi casi.

1.^o All' *alienatario* (1) quantunque l'assenso all'alienazione sia sopravvenuto dopo la morte dell'alienante (2).

2.^o All' *erede* od *eredi* istituiti (3) in concorso per ugual porzione, non attesa la rinnovazione pro-

(1) *Circolare del 16. Novembre 1826. in fine.*

Florentina Emphyteusis del 18. Aprile 1771. avanti Meoli pag. 4. e 5.

Florentina Emphyteusis del 18. Gennajo 1771. §. E che fatta et seg. av. Meoli.

Tes. del For. Toscan. vol. 4. dec. 45. n. 4. e 5.

(2) *Montis Summani Renovationis del 19. Giugno 1790. av. Arrighi nelle Select. vol. 5. part. 2. dec. 55. n. 24.*

(3) *Pisana seu Cascinen. Emphyteusis quoad Renovationem del 14. Agosto 1790. av. Simonelli nelle Select. vol. 5. p. 2. dec. 59. n. 9.*

curata esclusivamente da alcuni avanti la morte dell'ultimo compreso (1).

3.^o Ai *creditori* a cui siano stati obbligati ed ipotecati i beni, e che abbiano di essi ottenuta l'*aggiudicazione compensativa* (2).

Sono esclusi poi nel caso di fatta disposizione i consanguinei prossimiori dell'ultimo compreso (3) per la ragione desunta dalla natura speciale della rinnovazione necessaria in cui la perpetuità *economica e commerciale* sopra tali beni, quando esiste una disposizione qualunque, prevale alla perpetuità nascente dalla *ragione del sangue*, e dalla permanenza dei beni nella famiglia.

962. Ma se non sia stata fatta alcuna esplicita o implicita disposizione, o questa fosse stata invalida perchè anteriore alla quasi allodialità impressa dalla legge, e non sanata poscia neppure dalla sopravvenienza della medesima avanti la morte dell'alienante o dalla successiva ratifica dei compresi e chiamati (4), se la disposizione universale avesse

(1) *Florentina Emphyteusis del 7. Aprile 1781. §. 6. et seg. av. Berti.*

(2) *Pisana seu Riparbellae Bonorum Emphyteuticorum del 17. Giugno 1745. cor. Franceschini pag. 8. §. E in questo terzo caso.*

(3) *Fanen. Emphyteus. del 13. Gennaio 1713. cor. Aldovrando pag. 2.*

Florent. Emphyt. del 7. Aprile 1781. §. 6. et seg. av. Berti. Florent. praet. Fideicommissi de Salviatis quoad bona emphyteutica del 27. Marzo 1802. ov. Fini, e Sermolli §. 15. e 16.

(4) *Pisana seu Caseinen. Emphyteusis quoad Renovationem del 14. Agosto 1790. av. Simonelli §. 16.*

Si veda ancora la Decisione del Magistrato Supremo proferita nel mese di Settembre 1802. dagli Auditori *Bernardi, Pardini, e Alberti*, e la *Pisana seu Viei Pisani Emphyteusis quoad Renovationem del 29. Settembre 1801. av. Roffacelli.*

escluso espressamente i beni enfiteutici (1); in tutti questi casi il diritto alla rinnovazione necessaria compete senpre ai *consanguinei proximiori* dell' ultimo compreso secondo l' equità del *Bartolo* che regola la rinnovazione nei livelli privati (2), nè rimane nell' eredità *intestata* del medesimo a favore degli eredi legittimi in quella guisa stessa che a favore di questi non rimaneva il diritto di successione nei livelli pazonati sebbene quasi allodiali allorquando non ne era stata fatta disposizione (3). Nè questa conclusione favorevole ai *consanguinei proximiori* dell' ultimo investito stà in opposizione colla quasi allodialità impressa sopra i livelli di mano-morta dalle nostre leggi, poichè quest' allodialità, come abbiamo altrove veduto, rimane senza effetto, ed inoperativa quando non sia stata dedotta all' atto la facoltà di disporre. Per lo chè in difetto di questa disposizione il diritto de' proximiori ad ottenere la rinnovazione necessaria deve dirsi rimasto intatto ed inalterato dalla istessa legge del 1769. che la riservò letteralmente a *favore di quelli che*

(1) *Florentina Successionis in bonis Emphyteuticis* del 31. Genajo 1801. §. 76. av. *Cercignani e Felici Relat.*

(2) *Pisana seu Cascinen. Emphyteusis quoad Renovationem* del 14. Agosto 1790. av. *Simonelli nelle Select.* vol. 5. part. 2. dec. 59. n. 10.

Pisana seu Cascinen. Renunciationis et pract. Renunciationis del 1. febbrajo 1788. av. *Raffaelli* pag. 8.

Pisana Successionis del 18. Marzo 1776. av. *Ulivelli, e Bizzarrini* §. 13. et seg.

Florentina Successionis in bonis emphyteusis del 31. Genajo 1801. §. 76. av. *Cercignani, e Felici Relat.*

(3) *Pisana Immissionis* del 18. Marzo 1778. cor. *Ulivelli, e Bizzarrini Rel. nel Tes. Ombras.* vol. 7. dec. 49. §. 17. - 19.

hanno il diritto di domandarla per ragion comune (1).

963. Questa distinzione capitale e fondamentale sulla materia ci apre la strada a risolvere una questione importante agitata con varietà d'opinioni nei nostri Tribunali, quella cioè diretta a determinare, se dopo la pubblicazione delle nostre leggi che hanno reso liberamente alienabili i livelli di diretto dominio delle mani-morte il gius della rinnovazione enfiteutica sia divenuto al pari di quelli egualmente commerciabile. Tutti i Dottori, e tutti i Decidenti sono concordi nell'ammettere l'alienabilità di questo diritto *congiuntamente* col fondo enfiteutico di cui si può dire come l'accessorio qualunque volta l'investito disponga, o espressamente, o almeno implicitamente dei beni medesimi per la ragione da noi più volte accennata, che l'alienabilità del livello perderebbe gran parte della sua forza se in essa non fosse inclusa la trasmissibilità del diritto di rinnovazione nell'alienatario (2). Ma le opinioni si sono divise allorquando si è trattato di determinare l'alienabilità del gius di rinnovazione *isolatamente preso e considerato in se stesso indipendentemente dall'alienabilità del livello*. E la questione - se il consanguineo prossimiore nel quale trapassa il gius di rinnovazione necessaria in mancanza di valida e legittima disposizione del livello

(1) *Pisana seu Cascinen. Renunciationis et praetens. Renovationis* del 1. Febbrajo 1788. av. Raffaelli pag. 4.

(2) *Fierli Aggiunte* sez. 8. pag. 8.

Pisana Successionis del 18. Marzo 1778. av. Bizzarrini, e Ulivelli,

possa validamente trasferire in estranei questo suo diritto è stata da alcuni affermativamente, da altri negativamente risolta.

964. Coloro i quali sostenevano l'*affermativa*, cioè la validità della traslazione del gius isolato, e separato della rinnovazione fatta dal consanguineo prossimiore in un' estraneo, pagati però i debiti laudemj al padrone diretto, si appoggiavano alle ragioni seguenti (1)

1.^o Dicevano in primo luogo che la legge del 2. Marzo 1769. avendo reso *necessaria* la rinnovazione enfiteutica prima facoltativa, aveva trasformato questo diritto prima *personale* ai soli consanguinei in un vero gius *reale*, e trasferibile per conseguenza anche in estranei a piacere di quelli in cui era trapassato;

2.^o Che questa alienabilità del gius di rinnovazione era informata e determinata da quel medesimo *scopo politico ed economico* che animò la legge del 2. Marzo 1769, vale a dire la libertà dei beni ed il favor del commercio; che repugnava quindi l'ammettere l'alienabilità del livello, e l'inalienabilità del diritto di rinnovazione che non può essere di diversa natura; che non avendo la legge curato il pregiudizio degli ulteriori chiamati nelle investiture pazzionate non era supponibile che volesse rispettare il gius de' prossimiori alla rinnovazione;

3.^o Finalmente che questa alienabilità doveva maggiormente credersi voluta ed autorizzata dal Legislatore in quanto che, reso alienabile il *più* cioè

(1) *Florentina Emphyteusis* del 24. Gennaio 1774. av. Ulivelli pag. 3.

il *gius enfiteutico* doveva dirsi ancora commerciabile il *meno*, cioè il *semplice gius di rinnovazione*; Che sarebbe assurdo l'ammettere, che il consanguineo prossimiore il quale può indubitamente dopo avere ottenuta la rinnovazione alienare il dominio utile da esso acquistato, non potesse poi prima di riportare la nuova investitura cedere altrui il diritto che gli compete per ottenerla contro quella massima incontroverta di *gius*, che colui il quale può disporre d' un fondo, fatto che ne abbia l'acquisto, può ancora disporre dell' azione che in lui risiede per riacquistarlo.

965. Rispondevano all' incontro coloro i quali sostenevano l' opinione *negativa* che il diritto di rinnovazione era *inalienabile* e non *cessibile* per sua natura, e come tale era stato conservato anche dalla legge del 2. Marzo 1769, sempre però che non sia stata fatta disposizione del livello (1). Sviluppando le ragioni di questa loro opinione osservavano in appoggio di essa

1.º Che la legge del 2. Marzo 1769. aveva preservato in lettera il diritto della rinnovazione a quelle persone medesime cui compete per *gius comune*, vale a dire ai consanguinei prossimiori dell'

(1) *Scarperiae Renovationis Emphyteuticæ del 9. Gennaio 1786. av. Comparini.*

Pisana seu Cascinen. Renunciationis et præst. Renovationis del 1. febbrajo 1788. av. Raffaelli per tot.

Pisana seu Cascinen. Renunciationis Emphyteusis quoad renovationem del 14. Agosto 1790. av. Simonelli nelle Select. vol. 5. part. 2. dec. 59. per tot.

Pisana seu Vici Pisani Emphyteusis quoad Renovationem del 29. Settembre 1801. §. 8 et seg. confermata sotto di 4. Giugno 1802. dall' Aud. Maggi.

ultimo investito rendendola soltanto *necessaria*. Ma questo diritto letteralmente preservato ai prossimiori consanguinei era, come abbiamo veduto di sopra, per gius comune un diritto *personale* competente per la ragione del sangue, e perciò non cessibile nè trasferibile in estranei a danno degli ulteriori consanguinei nei quali verrebbe a trapassare per disposizione di legge quando il consanguineo anteriore di grado non volesse approfittarsene, come non è trasferibile il gius di retratto a favore degli agnati o altri congiunti, ed in generale come non sono cessibili tutte le azioni, e diritti competenti per ragione della consanguineità o altra qualità personale. Sarebbe stato adunque assurdo, e contraddittorio che la legge nel tempo medesimo in cui preservava questo diritto di *rinnovazione personale ed inalienabile* per gius comune volesse poi renderlo *reale ed alienabile*.

2.º Osservavano in secondo luogo, che lo scopo *economico* della legge del 1769. restava sempre salvo anche ritenendo inalienabile il gius di rinnovazione competente ai prossimiori, mentre per conseguire l'intento della libertà dei beni enfiteutici in vantaggio dell'industria e dell'agricoltura era soltanto necessario che questo diritto di rinnovazione fosse trasferibile negli estranei *congiuntamente* col livello quando l'enfiteuta ne avesse effettivamente disposto affinchè al termine dell'investitura l'alienatario non restasse spogliato dal consanguineo prossimiore. Quindi non potevasi trarre argomento alcuno dalla facoltà di alienare il livello concessa espressamente dalla legge per dedurne l'alienabilità distinta e separata e non espressa del gius di rinnovazione, men-

tre questo gius di rinnovazione indipendentemente dal fondo enfiteutico a cui è annesso nulla interessa nè direttamente, nè indirettamente la maggiore o minor libertà del commercio di tali beni per ottenere la quale, quanto era conveniente e necessaria la deroga al diritto dei futuri chiamati nell'investitura nel caso di fatta disposizione del livello, altrettanto era indifferente la deroga al diritto della rinnovazione spettante ai prossimiori quando mancava tal disposizione.

966. Quest' ultima opinione che è rimasta vittoriosa nel Foro si attende attualmente in pratica, e perciò si riguardano come *nulle* le cessioni e le alienazioni del gius di rinnovazione necessaria state fatte dal prossimiore indipendentemente e separatamente dal possesso dei beni livellarj in pregiudizio degli ulteriori consanguinei (1). Esistono anzi nella nostra patria Giurisprudenza alcune Decisioni che estendono questa nullità dell' alienazione pura e semplice del solo gius di rinnovazione al caso della cessione del medesimo *congiuntamente* ai beni livellarj fatta dal prossimiore immediatamente o poco dopo avere ottenuto dal padrone diretto la nuova investitura del livello, poichè quest' immediata o presso che immediata traslazione in un estraneo delle ragioni livellarie si presume essere un atto commesso in *frode* degli ulteriori consanguinei che avreb-

(1) Vedi le Decisioni citate nella nota precedente, e specialmente la *Pisana Emphyteusis* del 29. Settembre 1801. per tot., e al §. 10. av. *Raffaelli* nella quale fu dichiarato che in una donazione universale di beni ancorchè comprensiva dei diritti *futuri* non potesse restar compreso il diritto alla rinnovazione.

bero avuto diritto di conseguirla allorquando il prossimo non avesse avuto intenzione di ritenere per se il fondo enfiteutico. Questa frode poi dicevasi essere manifestamente provata allorquando fosse giustificata, sia la *destinazione preventiva e contemporanea* all'atto dell'acquisto di non ritenere per se l'effetto acquistato in forza del diritto prelativo, ma di trasferirlo in persona estranea e non contemplata dalla legge che accorda la prelazione, sia il precedente *trattato* o concertato fra quello cui compete la prelazione, e l'estraneo che l'acquisto debba cedere in vantaggio e beneficio di detto estraneo (1) Ma questa estensione della sanzione della nullità nel caso della alienazione del gius di rinnovazione pura e semplice fatta dal prossimo prima di conseguire la nuova investitura dal padrone diretto all'altro caso totalmente diverso dell'alienazione del gius enfiteutico già rinnovato ci sembra distruttivo la quasi allodialità dei livelli di manomorta i quali, subito che sono stati rinnovati al consanguineo prossimo all'ultimo investito, debbono restare in esso liberamente disponibili in qualunque estraneo, ed in qualunque tempo, senza che sia permesso istituire una questione *intenzionale* se l'alienazione o immediata, o di poco posteriore alla rinnovazione sia stata fatta o nò per defraudare di questo diritto gli ulteriori consanguinei nei quali d'altronde sarebbe venuto a mancare fin dal momento

(1) *Petrasancien. Emphyteus. del 29. Settembre 1797. av. Cernigani Relat. nelle recent. vol. 2. dec. 9. n. 26. et seg.*

Pisana seu Vici Pisani Emphyteusis quoad renovationem del 29. Settembre 1801. §. 13. av. Beffaelli.

che il consanguineo antecedente ad essi di grado ha conseguito effettivamente per se, ed in proprio nome la rinnovazione enfiteutica.

A R T I C O L O II.

A quali condizioni possa ottenersi la rinnovazione necessaria.

967. La rinnovazione *necessaria* dei livelli di diretto dominio delle mani-morte e dei patrimoni pubblici, regj e comunitativi celebrati secondo i moderni regolamenti non essendo più una specie di *retrato* come la rinnovazione facoltativa, non ammette il concorso d' estranee persone a far migliori offerte al padrone diretto, ma deve per regola generale farsi colle medesime condizioni e coi medesimi patti di corresponsività, e quindi pel medesimo canone e laudemio stabiliti nel precedente contratto⁽¹⁾. Ma se la persona a cui compete questa rinnovazione necessaria non si presenti a domandarla potrà il padrone diretto farle assegnare un termine discreto affinchè si dichiari se intende di approfittarsene e di continuare nel godimento dell' Enfiteusi a queste medesime condizioni, qual dichiarazione non fatta nel termine fissato, la mano-morta potrà domandare di essere immessa nel possesso dei beni enfiteutici per ritenerli un anno, ed un gior-

(1) De Luca Dottor Volgare dell' Enfiteusi cap. 5. n. 15. *Enstheatr. de emphyt. disc. 5. e disc. 12.*

Florentina Emphyteusis del 9. Agosto 1791. §. Impercioeché av. Maccioni.

no, e per riconcederli quindi a livello a persone laiche per quel canone e laudemio che sarà giusto e conveniente (1).

968. La legge del 1769. al §. 18. dopo aver riservato la rinnovazione *necessaria* a favore di quelli che hanno il diritto di domandarla soggiunge - *fermostante che debba starsi al canone e laudemio attuale convenuto nell' ultimo contratto per cui il dominio utile è passato ne' laici* - Il laudemio di cui parla la legge è appunto il laudemio *d'ingresso e maggiore* che deve pagarsi per la nuova *investitura ex integro* da tutti quelli che hanno diritto di ottenerla, sì perchè questo laudemio essendo stato pagato nella primitiva concessione che è venuta a mancare e ad estinguersi forma elemento di corrispettività anche di quella che si rinnova, sì perchè si considera per la mano-morta come un premio per l'impedita riammensazione dei beni (2).

969. Per l'effetto poi di stabilire la tassa del canone e del laudemio in occasione delle nuove investiture da farsi per la rinnovazione necessaria si considera dalla legge l' ultimo contratto per cui il dominio utile è trapassato *direttamente dalla mano-morta nei laici* non già quello per cui siasi operato il semplice passaggio delle ragioni livellarj fra laici, e laici. In altre parole, si attende l' ultimo

(1) *Saggia Storica* §. 352.

Florentina Emphyt. del 28 Settembre 1790. av. Landipag. 6.

Florentina Emphyteus. del 9. Agosto 1791. §. Conosciute e seg. av. Maccioni.

(2) *Istruzioni per i Notari* art. 5. §. 12. e 13.

Foeculana Laudemiarum del 3. Settembre 1769. §. Un altra, e seg. av. Meoli §. e pag. 21. e 22.

contratto costitutivo di vera concessione livellare, in cui la mano-morta sia quella che *principalmente* interviene, che contratta, investe, e trasferisce nel nuovo enfiteuta laico il dominio utile percipendo il *laudemio maggiore*, non già il diverso contratto di *cessione*, e d'alienazione del dominio utile fatta vegliante l'antica investitura in cui la mano-morta intervenendo soltanto a prestare il suo consenso a quest'alienazione non ha diritto di percipere che il *piccolo laudemio*. E sebbene quest'intervento al contratto di alienazione possa essere talvolta accompagnato da clausole denotanti materialmente traslazione diretta dell'util dominio dalla mano-morta nell'alienatario, non perciò si debbono queste attendere all'effetto di che si tratta, poichè diversamente verrebbe a confondersi con grave danno della medesima la distinzione fra il *laudemio maggiore* dovuto al padrone diretto per la rinnovazione enfiteutica in una somma talvolta cospicua, ed il *laudemio minore* e di *semplice passaggio solito* pagarsi in una quantità assai più tenue (1).

970. Se poi mancasse o fosse perduto quest'ultimo contratto in cui l'util dominio per via d'una vera e propria concessione livellaria sia passato dalla mano-morta nei laici, si deve per la determinazione del *laudemio* attendere, non il gius comune e la tassa legale del due per cento applicabile soltanto al *laudemio di passaggio*, ma la *consuetudine*, ed

(1) Istruzioni pei Notari Art. V. §. 14. e 17.

Arratina *Laudemiorum* del 10. Giugno 1773. av. Morelli.

Florentina *Emphyteusis* del 30. Settembre 1781. av. Moccioni
Relat. nelle *Select.* vol. 2. part. prim. dec. 4. n. 7.

il solito del padrone diretto del fondo provata ne' suoi estremi dell' *uniformità* e *frequenza* degli atti (1). Ora questa consuetudine speciale relativamente alla rinnovazione dei livelli di diretto dominio di alcune Mense di Toscana porta, che debba pagarsi a titolo di laudemio d' ingresso per la nuova investitura ex integro

1.º Alla *Mensa Fiorentina* l' 80. per cento del valore primitivo del fondo (2).

2.º Alla *Mensa di Fiesole* in ragione di scudi 80. fino agli 85. per cento (3).

3.º Per i livelli poi di diretto dominio della *Mensa Pisana* il laudemio maggiore consiste nelle *tre quarte* parti del valore primitivo del fondo enfiteutico già appurato dagli *aggravj reali*, dal *canone* convenuto, e dalla *sesta* parte della rendita degli stessi beni per il titolo dei fortuiti (4).

971. Dopo aver dichiarata la regola generale che la rinnovazione dei livelli di mano-morta deve farsi colle medesime condizioni di corresponsività, e quindi per l' istesso canone e laudemio convenuto nella

(1) *Ibidem*.

(2) *Thes. Ombros.* vol. 5. dec. 52. n. 11. e 12.

Faesulana Laudemiorum del 5. Settembre 1769. av. Meolì pag. 21.

Florentina Revisionis Peritiae del 28. Settembre 1802. avanti Pardini Rel. 5. Nè per salvare ec.

(3) *Detta Faesulana Laudemiorum* del 5. Settembre 1769. av. Meolì.

(4) *Pisana Laudemiorum* del 16. Marzo 1781. av. Raffaelli, e Vinci Relat. nella qual Decisione si osserva che il livellare al quale ordinariamente si fa la concessione a linea masculina in infinito viene a conseguire l'altra quarta parte dei frutti anni dei beni senza corresponsività e gratuitamente. Si rimborsa poi del laudemio maggiore dei 3/4. in anni 56. per il calcolo fatto dal Computista Sig. Kindt.

precedente investitura dobbiamo ora esaminare se questa regola ammetta in nessun caso eccezione, lo che ci conduce a risolvere due questioni importanti cioè

1.^a Se il canone e laudemio possano *diminuirsi* in occasione della rinnovazione quando il valore del fondo al momento della rinnovazione si trovi diminuito per *deteriorazioni* non imputabili al fatto dei livellari.

2.^a Viceversa se il canone e laudemio possano *aumentarsi* nel caso inverso in cui il valore del fondo si trovi *aumentato* al momento della rinnovazione per *miglioramenti sopravvenuti*.

972. I.^o La prima questione è stata negativamente risolta da alcune decisioni dei nostri Tribunali. Le ragioni che servirono di fondamento a questa risoluzione negativa sono le seguenti. Si dice in primo luogo, che colui il quale ha diritto alla rinnovazione necessaria, se vuol prevalersi del favore della legge per costringere la mano-morta a rinnovare, non può scindere il disposto della legge medesima in aggravio sempre maggiore del padrone diretto, ma deve offrirsi pronto a rinnovare per il medesimo canone e laudemio. Che se questa condizione imposta-gli dalla legge gli riesce gravosa resta sempre nella sua natural libertà di non domandare questa rinnovazione, ma non potrà con una doppia coazione opposta al letteral prescritto della legge costringere la mano-morta padrona diretta a rinnovare per un laudemio e per un canone minore al precedente. Si osservava in secondo luogo, che la mano-morta padrona diretta, siccome non avrebbe proceduto alla precedente allivellazione senza quel preciso laudemio, e

canone stato fissato nell'antecedente contratto, così la giustizia richiedeva, che non debba esser costretta ad una seconda allivellazione senza il concorso di quelle medesime condizioni di corresponsività che la determinarono alla prima. Nè a queste considerazioni può contrapporsi un qualche riguardo di equità verso il successore del livellare pronto a rinnovare il quale adducesse che questo favore accordatogli dalla legge verrebbe a ritorcersi in suo pregiudizio, qualora dovesse soccombere al pagamento d'un laudemio gravoso che gli rendesse sostanzialmente pregiudicevole il contratto. Poichè si risponde, che questa equità non scritta non può essere ammissibile di fronte a una legge così espressa, e così letterale, e che di più egli poteva liberarsi agevolmente da quest'aggravio e da questo pregiudizio renunciando al diritto di rinnovazione (1).

973. Ciò non pertanto le ragioni che si presentano a sostenere l'opinione opposta a quella che è stata accolta da queste decisioni ci sembrano assai più convincenti e d'un peso maggiore. Ed in vero qual'è stato il presupposto, quale la volontà del Legislatore coll'ordinare la *perseveranza* del quantitativo del canone è del laudemio nella rinnovazione dei livelli di mano-morta? Certamente la perseveranza di quelle medesime condizioni di corresponsività esi-

(1) *Fulgin. de jur. emphyt. tit. de renovot. n. 53.*

Florentino Emphyt. del 30. Settembre 1785. §. Possondo ov. Vernaccini.

Florentina Emphyteus. del 28. Settembre 1790. avanti Landi Arbitro; Lodo confermato sotto di 9. Agosto 1791. dall' Auditor Maccioni.

stenti all'epoca della celebrazione del primitivo contratto. Ora, se queste condizioni sono venute a mancare, e d'altra parte se la rinnovazione è per la manomorta un'atto *necessario*, se viene ad essa dalla legge impedita la libera riammensazione del fondo, con qual diritto potrà ella continuare ad esigere per l'avvenire un canone che ha cessato di esser giusto e corrispettivo in pregiudizio di colui cui compete la rinnovazione? D'altronde, non sarebbe egli vero che per la sofferta sostanziale diminuzione naturale del valore del fondo essa sarebbe stata obbligata di accogliere una domanda di *riduzione* se questa fosse stata avanzata dai precedenti livellarj? Non sarebbe egli vero egualmente che per il rifiuto di rinnovare alle medesime condizioni divenute gravose, dovendo essa necessariamente riallivellare i beni devoluti al pubblico incanto, la concorrenza degli offerenti, che determina il vero e giusto prezzo delle cose, verrebbe suo malgrado a ristabilir l'equilibrio ed a ricondurre la concessione alla sua primitiva corrispettività? Ora, ciò che sarebbe verisimilmente accaduto per il corso naturale e ordinario delle cose anche in favore di estranee persone, perchè non sarebbe giusto che si facesse di fronte all'alienatario o al prossimior dell'ultimo enfiteuta in vantaggio dei quali le nostre leggi hanno appunto introdotto il beneficio della rinnovazione necessaria?

974. Per ben risolvere la seconda questione proposta, che ha per oggetto di determinare se possa *aumentarsi* il canone e laudemio allorquando il valore del fondo si trovi aumentato per miglioramenti sopravvenuti dopo la fatta concessione enfiteutica, bisogna esaminare se quest'aumento di valore procede

da miglioramenti *industriali* ovvero da miglioramenti *naturali e civili* (1).

§. I.

Dell' aumento del canone e del laudemio pei miglioramenti industriali.

975. Rispetto ai miglioramenti *industriali* sopravvenuti nei livelli antichi di mano-morta non esente la legge del 2. Marzo 1769. distingue, come abbiamo tante volte osservato, quelli fatti *posteriormente* da quelli fatti *anteriamente* alla di lei pubblicazione. I primi, cioè i *posteriori* non danno diritto a fare alcun aumento di canone e di laudemio perchè il Legislatore nel §. 18. dopo avere stabilito che *dovesse starsi al canone e laudemio convenuto nell' ultimo contratto, e che non possa accrescersi nè direttamente, nè indirettamente* soggiunse che tali miglioramenti *fossero sempre nel patrimonio libero dell' enfiteuta, e suscettibili di tutti i vincoli di ragione, permessi nonostante qualunque patto e convenzione che venisse stipulata in contrario* (2): Ma questa disposizione legislativa che vieta l' aumento proporzionale del canone e di laudemio per i miglioramenti *industriali posteriori* fatti *volontariamente* dall' enfiteuta, sarà ella poi egualmente applicabile ai miglioramenti industriali *coattivi*, quelli

(1) Sull' importanza grammaticale, e giuridica di questa distinzione. Si può vedere quello che abbiamo detto di sopra nel Libro V. §. 787. - 789.

(2) Vedi Saggio Storico §. 337.

cioè che si dovevano eseguire per un patto *speciale qualificato* convenuto nel contratto d'enfiteusi, allorchando questi miglioramenti siano stati *materialmente* fatti dal livellare dopo la legge del 1769? Si potrebbe in favore della soluzione *affermativa* d'una tal questione osservare, che tali miglioramenti formando un elemento di corresponsività del vecchio contratto, e costituendo parte dell'antico canone che venne in contemplazione dei medesimi fissato in una minor quantità, sarebbe giusto che si potesse in ragione dei medesimi aumentare proporzionalmente il canone ed il laudemio, quantunque *materialmente* fossero stati eseguiti dopo la legge del 1769. Ma l'opinione *negativa* ci sembra più conforme allo spirito ed alla lettera della legge che vieta indistintamente quest'aumento per i miglioramenti *posteriori*, salvo però alla mano-morta il regresso contro gli eredi dell'Enfiteuta migliorante per conseguirne il valore coll'azione *personale* nascente dal primitivo contratto.

976. Rispetto alla seconda parte della distinzione, cioè in quanto ai miglioramenti industriali anteriori al 2. Marzo 1769. la legge nel §. 19. così dispone « *Che se vegliante l'ultimo contratto siano stati fatti fino al tempo della pubblicazione della presente legge miglioramenti, ed accrescimenti che meritino giustamente l'aumento di canone e di laudemio, in questo caso unicamente sia lecito alle manimorte nel solo successivo contratto l'accrescere il canone, ed il laudemio secondo che sia di ragione a proporzione dei miglioramenti fatti durante il suddetto ultimo contratto e prima della pubblicazione della presente legge.* » Il

tenore di questa disposizione legislativa ci richiama a fare diverse importanti considerazioni.

977. Se ben si ponderano le espressioni di detto §. 19. vedremo che la facoltà di fare quest' aumento è accompagnata dalla clausola, *secondo che sia di ragione*; vedremo altresì che questa facoltà è relativa ai miglioramenti industriali anteriori i quali lo *meritino giustamente*. Ciò posto, qual' è la vera importanza giuridica di queste clausole ed espressioni dal Legislatore Toscano certamente non a caso inserite in detto §. 19? Facile è la risposta. Leopoldo autorizzò la mano-morta a far l'aumento per i miglioramenti industriali anteriori alla legge, non indistintamente ed in tutti i casi *per il fatto della loro esistenza materiale sul fondo enfiteutico*, ma bensì quando questi miglioramenti industriali fossero tali che *giustamente, e secondo le regole di ragione meritassero quest' aumento*. Non si contentò adunque il Legislatore Toscano del *fatto materiale di questa esistenza provata e giustificata*, ma richiese e presuppose la necessità d' un preventivo esame, e d' una precedente discussione di *diritto* all' effetto di ben determinare, secondo le regole di giustizia comune e della giustizia corrispettiva, quando il padrone diretto, nel procedere alla rinnovazione enfiteutica possa o non possa aumentare il canone ed il laudemio per il titolo dei miglioramenti industriali. L' attuale questione adunque si riduce tutta nel determinare colle regole da noi stabilite nella teorica che intorno ai miglioramenti in generale abbiamo esposta nel precedente libro, i casi in cui l'enfiteuta abbia o no per questi miglioramenti industriali diritto di refezione esercibile ad Enfiteusi già fini-

ta, e rispettivamente il padrone diretto possa o nò liberamente acquistare detti miglioramenti.

978. Ciò premesso non sarà inutile di rammentare di volo gli ultimi resultati giuridici della teorica di sopra allegata intorno alla reversibilità dei miglioramenti enfiteutici. Noi abbiamo in essa già stabilito sull'autorità dei Dottori, e dei Tribunali, che l'enfiteuta non ha alcun diritto di refezione, e viceversa il padrone diretto può acquistare liberamente *sine ullo refuso pretio* (1)

1.^o i miglioramenti *modici* fatti in qualunque specie d'Enfiteusi, sia propria, che impropria,

2.^o i miglioramenti sebbene grandiosi fatti nell'Enfiteusi *propria* dei quali abbia stipulato genericamente la *reversione*,

3.^o i miglioramenti grandiosi fatti nell'Enfiteusi anche *impropria* purchè di questi abbia stipulato *espressemente* la libera reversione *sine ullo refuso pretio*, giacchè questo patto si presume, sino alla prova in contrario, corrispettivo alla fatta concessione.

4.^o Finalmente i miglioramenti stipulati doversi fare in certa specie o quantità dall'enfiteuta in diminuzione di altrettanta parte di canone perchè si deve presumere che anche questi formassero un elemento di corrispettività del primitivo contratto, ancorchè non si legga rispetto ad essi verun patto di reversione.

979. Se in tutti questi casi specificati di sopra l'enfiteuta non aveva alcun diritto di refezione per i miglioramenti industriali, e viceversa il padrone

(1) Vedi sopra Libro V. §. 793. - 822.

diretto poteva acquistarli liberamente, sia per la natura del contratto d'Enfiteusi, sia in forza dei patti speciali in esso inseriti, ne segue indubitatamente che *volendo, se fosse laico, o dovendo, se fosse natio-morta*, procedere alla rinnovazione *equitativa*, e rispettivamente *necessaria*, potrà *giustamente e conforme alle regole di ragione* e della giustizia corrispettiva domandare ed esigere dal successore universale e singolare del migliorante in compensazione di questo perduto diritto un aumento proporzionale del canone e del laudemio per questi miglioramenti. A questa specie adunque di miglioramenti industriali anteriori non *refettibili e liberamente reversibili* sono dirette quelle espressioni del §. 19. della legge del 2. Marzo 1769. che permette quest' aumento proporzionale *secondo che sia di ragione, e quando giustamente lo meritino*.

980. Ma se si trattasse invece di miglioramenti *refettibili* all' enfiteuta migliorante o al di lui erede e non *reversibili liberamente* al padrone diretto senza un corrispondente rimborso, quali sono quelli a cagion d' esempio fatti volontariamente, ed in una quantità notabile in un livello improprio *rigorosamente corrispettivo* fino da principio alle rendite del fondo (1), allora noi crediamo che l' aumento proporzionale del canone e del laudemio per ragione di tali miglioramenti non sarebbe nè *giusto*, nè *conforme alle regole di ragione*. Ed invero, come si potrebbe permettere al padrone diretto di far quest' aumento per il titolo di quei miglioramenti

(1) Vedi sopra Lib. V. §. 793. e 795.

medesimi per i quali, se avesse voluto, o potuto acquistarli in natura dopo la terminazione dell' Enfiteusi, avrebbe dovuto pagare ai successori del migliorante un corrispondente rimborso? Ma per rendere più manifesto il nostro concetto sù questo proposito ci sia permesso dichiararlo con alcuni esempi. Fingiamo il caso che la mano-morta non esente abbia nel 1760. dato a livello un suo fondo con un canone rigorosamente corrispettivo ai frutti ed alle rendite di esso, e che l'enfiteuta nei nove anni precedenti alla legge abbia fatto colla propria industria dei notabili miglioramenti sul fondo livellare. Per le cose già dette è certo, che dopo la terminazione dell' Enfiteusi per linea finita il successore universale o particolare del migliorante avrebbe avuto il diritto di esercitare contro la mano-morta, che avesse voluto riconsolidare il pieno dominio del fondo, e così acquistare i miglioramenti in natura, un' azione di credito per esigere l' importare di detti miglioramenti, almeno dentro i limiti fra lo speso ed il migliorato (1). Ora sarebbe egli giusto che, sopravvenuta la legge ad obbligarla alla rinnovazione necessaria, potesse per quei miglioramenti medesimi *che avrebbe dovuto pagare* fare un proporzionale aumento di canone e di laudemio, che è quanto a dire lucrarli gratuitamente a danno del terzo? Non sarebbe egli assurdo, non menochè ingiusto, che questa nuova legge avesse dato alla mano-morta un titolo di diritto che non aveva precedentemente per gius comune sopra i capitali erogati ed immobilizzati

(1) Vedi sopra Libro V. §. 804.

sul suolo dall'industria del migliorante, senza che questa industria avesse formato elemento di calcolo nella stipulazione del contratto? Supponghiamo inoltre il caso che l'erede dell'enfiteuta migliorante non voglia profittare del gius di rinnovazione necessaria, non avrebbe egli in questa circostanza tutto il diritto di ripetere dalla mano-morta l'importare di questi miglioramenti refettibili secondo la *regola del quid minus inter impensum et melioratum* ancorchè fossero stati fatti avanti la legge del 2. Marzo 1769? Come potrebbesi opporre a quest'erede la distinzione fra i miglioramenti anteriori e posteriori, mentre questa è stata stabilita soltanto nel caso in cui si domandi la rinnovazione? O bisogna adunque confessare che il Legislatore in detto §. 19. col permettere indistintamente ed in ogni caso l'aumento del canone e del laudemio per i miglioramenti industriali anteriori refettibili o non refettibili abbia voluto distruggere nell'enfiteuta questo diritto e questo credito che gli compete per gius comune, o per evitare le ingiustizie e gli assurdi che nascerebbero da questa supposizione bisogna accettare come vera e come giusta l'interpretazione conforme alla lettera ed allo spirito di questa legge, cioè che quest'aumento di canone, e di laudemio deve farsi per i miglioramenti industriali anteriori *che lo meritino giustamente, e secondo che sia di ragione*, vale a dire in tutti quei casi in cui *non fossero refettibili secondo le regole di diritto comune*.

981. Si concluda adunque in tesi generale, che l'aumento del canone e del laudemio nel caso di miglioramenti industriali *non refettibili e libera-*

mente reversibili fatti avanti il 2. Marzo 1769. è giusto e conforme alle regole di ragione perchè stà a compensare il diritto che avrebbe avuto la manomorta padrona diretta di acquistarli e di goderli in natura se gli fosse stato permesso di consolidare il pieno dominio del fondo. Viceversa, allorquando questi miglioramenti anteriori fossero refettibili, il successore universale o particolare del migliorante che domanda la rinnovazione necessaria ha diritto di ritenerli senza alcun' aumento di canone e di laudemio perchè questa libera ritenzione stà a compensarlo del credito che per essi poteva esigere contro il padrone diretto se non fosse stato obbligato a rinnovare.

982. Non vogliamo però dissimulare che a questa nostra opinione, la quale sottoponghiamo qualunque siasi al più maturo giudizio dei Toscani Giureconsulti, è contraria la pratica comune nella quale, per determinare quest' aumento di canone e di laudemio, si attende unicamente l'esistenza *materiale di fatto* dei miglioramenti industriali anteriori procedendosi nel supposto, che questa esistenza materiale sia colpita dall' azione legislativa del §. 19. Ma noi crediamo di avere dimostrato all' opposto, non esser questa esistenza materiale di fatto il titolo di ragione che autorizza quest' aumento, ma bensì l'esistenza *giuridica* di miglioramenti industriali anteriori che *meritino giustamente, e secondo che sia di ragione* quest' aumento. Perlochè non dubitiamo di asserire che questa pratica invalsa sin qui senza alcuna opposizione, e di cui non è stata, per quanto sia a nostra notizia, esaminata giammai e discussa in contraddittorio giudizio la ragionevolezza

deve reputarsi come contraria, non tanto allo spirito ed alla lettera della patria legge, quanto alle regole della giustizia comune ed universale ricevute nella materia enfiteutica.

§. II.

Dell' aumento del canone e del laudemio per i miglioramenti naturali ed intrinseci

983. Abbiamo parlato finqui dei miglioramenti *industriali* anteriori, e posteriori al 2. Marzo 1769. ed abbiamo stabilito che gli *anteriori* soltanto non *refettibili* di ragion comune possono dare alla manomorta padrona diretta il diritto di aumentare proporzionalmente in caso di rinnovazione il canone, ed il laudemio. Passiamo ora a vedere, se quest'aumento possa farsi allorquando il valore del fondo si trovi accresciuto, non per miglioramenti industriali, ma per opera e per fatto della sola natura, e per le vicende economiche legislative e governative che influiscono sul valore dei fondi, allorquando cioè si tratti di miglioramenti *naturali*, e di miglioramenti *civili*, ovvero *intrinseci*.

984. Niuna menzione letterale s'incontra di queste due specie di miglioramenti nei §§. 18. e 19. della legge del 2. Marzo 1769. E sebbene nel §. 18. si legga che i miglioramenti di *qualunque genere* i quali venissero fatti posteriormente alla di lei pubblicazione debbano essere *nel patrimonio libero dell'enfiteuta e suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi non ostante qualunque patto e convenzione che venisse stipulata in contrario* pure per

le cose già fermate ed osservate altrove, questa disposizione non li colpisce essendo stata la locuzione generica e indefinita, *miglioramenti di qualunque genere*, immediatamente determinata e ristretta ai soli miglioramenti industriali con quelle parole; *quali venissero fatti* che stanno a indicare esclusivamente il fatto dell'uomo, e l'impiego dell'industria di lui (1). Perciò si potrebbe credere a prima vista, che tanto i miglioramenti naturali, quanto i civili od intrinseci restassero *assolutamente ed intieramente in ogni rapporto* sotto le disposizioni del gius comune, e che per conseguenza si potesse per cagione dei medesimi aumentare proporzionalmente il canone ed il laudemio nel caso di rinnovazione; sì perchè il livellare terminata l'Enfiteusi non può pretendere giammai d'esercitare alcuna azione di rimborso o di refezione per tali miglioramenti; sì perchè sarebbero stati di loro natura *liberamente reversibili* al padrone diretto come accessorio inseparabile dal fondo al quale non ha in modo alcuno cooperato la volontà, il fatto e l'industria dei precedenti possessori (2). Ma ben considerando il testo letterale e lo spirito dei rammentati §§. 18, e 19 della legge dei 2. Marzo 1759. si vedrà, che questo aumento di canone e di laudemio per tali miglioramenti sopravvenuti in qualunque epoca, e in qualunque tempo, sia avanti che dopo la legge, non solo non è permesso, ma si trova espressamente vietato dal Toscano Legislatore. Egli infatti ordinò nell'istesso

(1) Vedi sopra Libr. V. §. 810.

(2) Vedi sopra Libro V. §. *ibidem*

§. 18. che la rinnovazione necessaria dovesse farsi *per il canone e laudemio attuale convenuto nell' ultimo contratto*, e che questo canone e laudemio NON POTESSE ACCRESCERSI NÈ DIRETTAMENTE, NÈ INDIRETTAMENTE, e nel successivo §. 19. stabili, che l' *unico caso di eccezione a questa regola generalissima fosse l' esistenza di miglioramenti industriali anteriori al 2. Marzo 1769. purchè meritassero giustamente quest' aumento, e secondo che fosse di ragione* « ivi » §. 19. *Che se* « *vegliante l' ultimo contratto siano stati fatti* » « *fino al tempo della presente legge miglio-* » « *menti ed accrescimenti che meritino giustamen-* » « *te l'aumento di canone e di laudemio, IN QUE-* » « *STO CASO UNICAMENTE sia lecito alle* » « *mani-morte nel solo successivo contratto l'accre-* » « *scere il canone ed il laudemio secondo che sia* » « *di ragione a proporzione dei miglioramenti fatti* » « *durante il suddetto ultimo contratto, e prima* » « *della pubblicazione della presente legge.* »

985. Tale, se non c' inganniamo, doveva essere la soluzione della questione attuale che limpida e chiarissima scendeva dal testo letterale dei §§. 18. e 19. Ma dobbiamo pur dirlo con rincrescimento ben presto si deviò dalla primitiva semplicità della legge del 2. Marzo 1769, e quasi che non potesse esser vera e giusta quell' interpretazione che era la più facile, la più spontanea, e la più semplice, s'immaginarono e s'introdussero posteriormente nella legislazione, nella Giurisprudenza e nella pratica usuale alcune distinzioni le quali contribuirono a rovesciare in parte quella semplicità ed uniformità di prin-

cipj sui quali si appoggiava in questo proposito la legge del 2. Marzo 1769.

986. La prima deviazione fu fatta nel subordinare a diverse norme di diritto i miglioramenti *naturali* dai miglioramenti *civili ed intrinseci*, mentre tanto gli uni, quanto gli altri sotto l'impero della legge del 2. Marzo 1769. venivano ad esser regolati dall'istesso principio, cioè dall'assoluta proibizione di potere per essi accrescere (come abbiamo veduto di sopra) il canone ed il laudemio direttamente o indirettamente. Cagione di questa prima deviazione furono le Istruzioni pei Notari alla legge del 2. Marzo 1769. le quali dopo avere nel §. 18. dell' Art. V. dichiarato « ivi » *che gli accrescimenti ed accessioni per modo originario e non derivativo, le quali sono meramente naturali e non fatte per opera e fatto dell' uomo , per esempio le alluvioni , non sono contenute nelle leggi dell' ammortizzazione , e però sono rilasciate alla disposizione del gius comune »* soggiungono immediatamente nel successivo §. 19. « ivi » E poichè secondo il gius comune per tali accrescimenti non si deve accrescere il canone durante il contratto, ne segue, che allora soltanto si può accrescere il canone, e laudemio, quando segua la caducità, e devoluzione, nel qual caso, siccome pare, che osti la legge, che in detto §. XVIII. ordina indistintamente, che non possa accrescersi il canone e laudemio nè direttamente, nè indirettamente, così le mani-morte dovranno per evitare ogni pericolo di nullità supporre di potere accrescere il canone e laudemio, secondo che sia di ragione a proporzione

« di essi accrescimenti meramente naturali, quali
 « nella supplica dovranno esprimere. » Il tenore
 dell' articolo surriferito di queste Istruzioni le quali,
 sebbene non abbiano forza legislativa, furono però
 redatte per ordine del Legislatore all' effetto di fa-
 cilitare l' intelligenza, e dichiarare le disposizioni
 della legge del 2. Marzo 1769. ci offre materia a
 gravi considerazioni.

987. Primieramente in esso si rileva tutta la
 forza di quella dichiarazione contenuta nel §. 18.
 di detta legge *che ordina indistintamente che non
 possa accrescersi il canone ed il laudemio nè di-
 rettamente, nè indirettamente*; di più si confessa,
 sebbene timidamente, che detta chiarissima disposi-
 zione *pare che faccia ostacolo* alla pretensione della
 mano-morta di aumentare il canone ed il laudemio
 per i miglioramenti naturali sopravvenuti in qua-
 lunque tempo, sia avanti, sia posteriormente alla legge.
 Dopo tutto ciò ognuno crederebbe che la conclusione
 logica e naturale di queste promesse dovesse essere
 l' applicazione nuda e semplice di questa disposi-
 zione legislativa, che per essere chiarissima non aveva
 bisogno alcuno d' ulteriore spiegazione. Ma nò; si
 suggerisce invece il mezzo per distruggerne la forza
 e deviarne l' applicazione indicando il ricorso al
 Principe, non per ottenere da esso come da Legisla-
 tore una dichiarazione autentica, della quale non vi
 poteva esser bisogno in tanta chiarezza di volontà,
 ma perchè nella di lui diversa qualità di ammini-
 stratore e capo del Governo, concedesse alla mano-
 morta, volta per volta, e caso per caso la *grazia* di
 potere proporzionalmente aumentare il canone e lau-
 demio per detti miglioramenti naturali. Si dice di

più, che questo ricorso è necessario all' effetto di evitare ogni pericolo di nullità, che si sarebbe incorsa nel dare alla mano-morta una facoltà lucrativa, che non aveva certamente per la proibizione assoluta di fare quest' aumento che leggevasi nel §. 18. della legge del 2. Marzo 1769. Non sappiamo se, e quante volte si ricorresse in pratica all' espediente imaginato nel surriferito articolo delle Istruzioni dei Notari per evitare la nuda applicazione del disposto della legge del 2. Marzo 1769. di cui conteneva, come in germe nascosto, la dissoluzione. Certo è però, che nel 3. Luglio 1777. emanò alle preci degli Operaj e Monache di S. Martino, dei Frati di San Niccolò, e dei Cappellani della Chiesa Primaziale di Pisa un Sovrano Rescritto così concepito « ivi » I miglioramenti ed accrescimenti *naturali* accaduti nei beni allivellati ai laici « secondo l'ultima concessione enfiteutica, e prima « della pubblicazione della legge del 2. Marzo « 1769. si possono valutare dalle mani-morte padrone dirette nel far la nuova investitura per « aumentare il canone ed il laudemio » (1). Questo Sovrano Rescritto, che rispettare dobbiamo come una generale e normale disposizione legislativa per tutti gli antichi livelli di mano-morta non esente, contiene a nostro avviso, non una dichiarazione, ma una deroga positiva al principio assoluto stabilito dal §. 18. della legge del 2. Marzo 1769. Ma è ben

(1) Rescritto de' 3. Luglio 1777. riportato nel Saggio Storico pag. 288. in not.

Pisana Laudemiorum del 16. Marzo 1781. av. Vinci §. E quantunque ec.

vero altresì, che sostitui una norma generale imperativa di diritto, ed una massima costante di condotta per l'avvenire alla via pericolosa tracciata dal §. 18. delle Istruzioni rendendo inutile il ricorso della mano-morta al Principe per ottenere per via di *supplica*, ed in via di *grazia* una deroga speciale da farsi volta per volta a questa parte interessantissima della legge del 2. Marzo 1769, la quale conserva però tutta la sua forza per i miglioramenti naturali *posteriori* alla di lei pubblicazione per cui resta sempre vietato accrescersi il canone ed il laudemio.

988. Ma la questione dell'aumento del canone e del laudemio per i miglioramenti civili ed *intrinseci* resta intatta dall'azione, sì del surreferito §. 19. Art. V. delle Istruzioni dei Notari, come dal successivo Rescritto Sovrano de' 3. Luglio 1777. che parlano, e dispongono soltanto relativamente ai miglioramenti *naturali*, sicchè relativamente ai miglioramenti *civili* ed *intrinseci* deve sempre decidersi a seconda del testo letterale dei §§. 18. e 19. della legge del 1769. che è quanto dire *negativamente* in qualunque tempo siano sopravvenuti, e così senza stare a distinguere se siano accaduti avanti o dopo la di lei pubblicazione. Questa distinzione infatti è inapplicabile a questa specie di miglioramenti, e solo proponibile per gl'*industriali* come porta il testo letterale della legge del 1769., ed altresì per i *naturali* dopo il Rescritto del 1777. Ciò non pertanto non mancarono nel nostro Foro Decidenti e Magistrati, d'altronde rispettabilissimi, i quali adottarono l'estrema opinione che per i miglioramenti intrinseci e naturali in qualunque tempo sopravvenuti, sia avanti, che dopo la legge del 1769. la mano-morta avesse di-

ritto di valutarli per aumentare proporzionalmente il canone ed il laudemio come quelli che appartenere debbono al padrone diretto, e non all'enfiteuta, che in nulla vi ha colla propria industria contribuito (1). Ma questa estrema opinione che violava il testo letterale della legge del 2. Marzo 1769. rovesciando la regola di assoluta proibizione di qualunque accrescimento tanto diretto che indiretto di canone, e di laudemio scritta nel §. 18., e confermata per l'unico caso di eccezione relativo ai soli miglioramenti industriali anteriori al 1769. contenuto nel successivo §. 19. non fu seguitata in pratica in cui prevalse il sistema medio di valutare uniformemente in massa all'effetto di aumentare il canone ed il laudemio i miglioramenti soltanto anteriori al 2. Marzo 1769. di qualunque specie e natura essi fossero, e così tanto gl'industriali che i naturali ed i civili, ovvero intrinseci (2).

989. Dovendo ora esporre la nostra qualunque siasi opinione intorno ai fondamenti di ragione di questa consuetudine ci sembra, che relativamente ai miglioramenti *industriali* anteriori essa sia conforme al §. 19. della legge del 2. Marzo 1769. purchè però questi miglioramenti siano tali da meritare *giustamente e secondo che sia di ragione* l'aumento del canone e del laudemio come abbiamo estesamente dimostrato di sopra; che rispetto alla valutazione dei

(1) *Florentina Emphyteusis quoad Augmentum Fundi* del 4. Aprile 1786. av. Brichieri Colombi Relat. nelle *Select.* tom. 2. part. 1. dec. 34.

Camaldulen. Emphyteusis del 14. Giugno 1796. av. Cescigna. ni pag. 5.

(2) *Fierli Aggiunte* sez. 10. pag. 74. e 75.

miglioramenti *naturali anteriori* al 1769. è del pari conforme alla regola di diritto introdotta dal Rescritto del 3. Luglio 1777. Ma rispetto ai miglioramenti intrinseci sebbene *anteriori* al 1769. noi persistiamo a crederla contraria al testo letterale della patria legge, e ciò per le ragioni di sopra addotte in appoggio della nostra opinione alle quali aggiungeremo poche osservazioni.

990. I miglioramenti civili ovvero intrinseci di cui abbiamo altrove caratterizzati con tratti generali; l'indole e la natura §. 788. sono quelli i quali riconoscono la loro origine dalle vicende economiche della civil società per cui si trova aumentato il valore dei fondi, sia dipendentemente dal corso ordinario e naturale della sociale economia, sia in forza di un movimento straordinario procurato ad essa dall'azione della pubblica autorità coll'introduzione di riforme, di nuove leggi e regolamenti politici, ed economici. Ciò posto, quando Leopoldo rese quasi perpetua nelle mani dei laici per mezzo della rinnovazione *necessaria* la proprietà enfiteutica di diretto dominio delle mani-morte non poteva a nostro avviso, avuto riguardo all'indole speciale di tali miglioramenti, procedere colla distinzione stabilita per gl'*industriali*, e poscia introdotta pei *naturali*, ma indistintamente, o fossero anteriori o posteriori al 1769. doveano cedere in beneficio del possessore laico senza che si potesse giammai in caso di rinnovazione accrescere per questi il canone ed il laudemio. Le ragioni in fatti che mossero Leopoldo a permettere quest'aumento proporzionale pei miglioramenti industriali e naturali *anteriori* non esistevano rispetto ai miglioramenti civili ed intrinseci. Mentre in

fatti i primi, cioè gl' industriali ed i naturali, presentavano un soggetto *materiale, fisso, invariabile, sempre permanente e facilmente calcolabile* perchè dipendente dall' azione della natura, o dell' industria dell' uomo, era di tutta giustizia che al momento della terminazione dell' Enfiteusi la mano-morta padrona diretta, che avrebbe potuto ne' suoi congrui casi acquistargli liberamente, avesse in compensazione il diritto di aumentare per cagione dei medesimi il canone ed il laudemio. All' opposto i miglioramenti civili ed intrinseci i quali riconoscono la loro origine dall' azione complessiva d' una moltitudine di cause difficilmente assegnabili sono per loro essenza e natura soggetti alla perpetua variabilità delle vicende economiche, politiche ed amministrative che gli hanno prodotti, dimodochè non sempre presentano come i primi un soggetto fisso, determinato e permanente al momento della devoluzione da autorizzare la mano-morta, che avrebbe potuto goderne se gli fosse stato permesso di consolidare il pieno dominio del fondo, ad aumentare per essi il canone ed il laudemio. Oltre a ciò come si potrebbe senza indagini difficilissime e lunghissime, e talvolta d' incerto risultato procedere a fare un' esatta e completa valutazione di questa specie di miglioramenti ad un' epoca determinata, per es. al 2. Marzo 1769? La pratica comune è la prova manifesta di questa somma difficoltà o per dir meglio quasi morale impossibilità di fare con esattezza questa valutazione. I Periti per stimare in caso di rinnovazione degli antichi livelli di mano-morta i miglioramenti intrinseci anteriori al 1769. non contemplano che una sola, e forse la più tenue fra le tante cause che li

producono, l'aumento cioè nel prezzo dei generi frumentarj cagionato dall'abolizione dei Regolamenti Annonarj la quale ebbe luogo due anni avanti il 1769. cioè nel 1767. (1), e calcolando per questo titolo la potenza del fondo a produrre tali generi fanno l'aumento d'una piccolissima moneta per ogni data misura di essi, per es. d'un quattrino, o d'un soldo per stajo al di sopra del loro prezzo primitivo. Ma perchè la valutazione di questi miglioramenti intrinseci fosse veramente completa ed esatta, non basta a nostro credere aver calcolato questa sola causa d'aumento nel valore dei beni enfiteutici. Sarebbe stato altresì necessario aver considerazione alle altre molte cause generali e speciali di pubblica economia che influiscono ad accrescere il valore dei beni fondi, e così a cagione d'esempio aumentare per la stessa ragione il canone ed il laudemio per la massa cresciuta del numerario circolante, per la popolazione aumentata nel luogo o nella provincia in cui si trova situato il fondo enfiteutico, per l'apertura di nuove strade e canali, ossia di nuovi mezzi di comunicazioni che agevolando il commercio duplicano col prezzo venale dei prodotti del suolo il valore intrinseco del fondo medesimo (2).

991. Dalle cose discorse fin qui si possono trarre due conclusioni finali. La prima, che non si deve

(1) Vedi *Saggio Storico* §. 220. et seq.

(2) Intorno alle molte e diverse cause di aumento nel valore dei beni fondi si può vedere ciò che ha scritto il Gioja per servire di guida nelle stime dei beni rurali nell'ultimo volume del suo *Prospetto delle Scienze Economiche*.

giammai alcun aumento di canone e di laudemio in caso di rinnovazione di livelli antichi di manomorta per i miglioramenti intrinseci in qualunque tempo sopravvenuti, perchè questi miglioramenti non sono per la loro natura speciale valutabili di ragione, comechè sottoposti all'alea delle vicende economiche e commerciali variabili all'infinito, e che possono, ora tornare in danno, ora in vantaggio del possessore. La seconda, che ammessa ancora la ragionevolezza di questa consuetudine, ciò non pertanto il metodo di valutazione di questi miglioramenti che si trova comunemente adottato in pratica sarebbe sempre vizioso perchè *incompleto*, trascurando di porre in calcolo molte altre cause che influiscono nell'accrescimento del valore intrinseco dei beni fondi.

Delle forme e solennità della rinnovazione necessaria.

992. Le forme e le solennità richieste dalla nostra Patria legislazione affinchè le mani-morte tanto esenti che non esenti possano validamente procedere alla rinnovazione dei livelli di loro diretto dominio sono quelle medesime di cui abbiamo parlato nel primo Libro, vale a dire consistono nel regolare intervento della competente autorità tutelare, e così per i beni di Chiesa è necessario il Decreto del Giudice, e rispettivamente per i beni di amministrazioni pubbliche e Comunitative il correlativo rescritto del Principe (1). L'ufficio della competente autorità tutelare ha come nelle concessioni primitive il doppio oggetto d'invigilare che nella rinnovazione necessaria.

1.º Sia salvo l'interesse *pubblico economico* che il Legislatore Toscano si è proposto di ottenere per mezzo del sistema livellare.

2.º Sia salvo del pari l'interesse *privato contrattuale* di corresponsività della mano morta padrona diretta.

993. Per conseguire il primo oggetto la competente autorità tutelare deve osservare ed invigilare che nel contratto di rinnovazione necessaria non siano stipulate convenzioni e clausule contrarie alle basi economiche sulle quali principalmente riposa

(1) Vedi sopra Libro I. §. 173. et seq.

il sistema livellare. Tali a cagion d'esempio sarebbero tutti quei patti che direttamente o indirettamente impedissero o diminuissero la piena e libera disponibilità dei beni livellarj, che procurassero e preparassero il ritorno libero dei beni in caso di devoluzione con tutti i miglioramenti. Che se ciò non ostante questi o simili patti si trovassero stipulati, colui il quale ha diritto di ottenere la rinnovazione necessaria potrebbe giustamente rifiutare di accettare e di sottomettersi a queste condizioni e negarne anche posteriormente l'osservanza col domandarne avanti ai Tribunali la radiazione e la cancellazione perchè apposte nullamente e contro il disposto delle leggi vigenti (1).

994. È necessario poi sempre l'intervento della competente autorità tutelare per conseguire il secondo degli oggetti surriferiti, di provvedere cioè che l'atto di rinnovazione non manchi di quell'*utilità privata*, ossia di *quella giusta corresponsività* che si richiede in tutti i contratti di persone, e di corpi morali, e che in difetto di essa può dar luogo nei suoi congrui casi, e secondo le regole altrove spiegate all'azione di rescissione o di nullità (2). Quindi sarà ufficio di quest'autorità tutelare di osservare e invigilare diligentemente.

1.º Che non sia nel nuovo contratto di rinnova-

(1) *Select.* vol. 2. part. 1. dec. 4. n. 7. et seq.
Tes. del For. Tozz. vol. 5 dec. 14. n. 30. - 33.

(2) *Vedi sopra Libro I. §. 201. et seq.*

vazione *diminuito* il canone stipulato nell' antecedente investitura (1).

2.^o Che venga pagato e *debitamente, e cautamente* investito il *laudemio d'ingresso* (2).

3.^o Che tanto il canone quanto il laudemio vengano proporzionalmente aumentati quando esistano miglioramenti *industriali anteriori* al 1769. secondo le regole esposte nel precedente articolo.

4.^o Finalmente che nel nuovo contratto di rinnovazione sia tenuta ferma quella medesima *misura di durata* prescritta all'antica concessione. Non è lecito quindi contemplare un maggior numero di persone, di gradi o di generazioni di quelle che siano state contemplate nell'antica investitura, poichè si verrebbe con danno del padrone diretto a ritardare l'epoca della devoluzione ed il conseguimento dei correlativi diritti, cioè del nuovo laudemio d'ingresso (3). Ciò

(1) *Piscien. Emphyteusis* del 17. Agosto 1779. av. *Varnaccini* n. 9.

Pupien. Nullitatis Emphyt. del 19. Settembre 1783. av. *Arrighi Relat.* §. 22. et seq.

Florentina seu Bagen. pract. Nullitatis Contractus del 30. Settembre 1783. art. 1. e 2. av. *Simonelli Relat.*

Pistarien. pract. Retroctus del 16. Marzo 1785 §. In secondo, e §. Se adunque av. *Vinci Relat.*

Pistarien. Nullitatis Contractus Livellarii del 18. Giugno 1785. av. *Grivaldi Toja nelle Select.* vol. 1. part. 2. dec. 3. n. 7. e 8.

(2) Vedi sopra Libro 1. §§. 196. et seq.

(3) *Florentina Emphyteusis* del 16. Settembre 1716. av. *Bellussi* §. 13. - 15.

Pisana Devolutionis Emphyteusis del 7. Aprile 1725. pag. 30. e 31.

Florentina Emphyteusis del 3. Ottobre 1732. cor. *Sorba Rel.* §. 62. e 63.

Pisana seu Clannen. Bonorum del 23. Settembre 1749. avanti *Ulivelli Relat.* §. 28.

però non impedisce, che in concorso di più persone aventi un eguale diritto ad ottenere la rinnovazione necessaria, non possa questa concedersi a ciascuna di esse e rispettive discendenze, quantunque la primitiva concessione fosse stata fatta a una sola persona, e ad una sola linea (1). Se poi colui il quale ha diritto ad ottenere la rinnovazione necessaria fosse celibe, o per volontà, o per obbligo di stato, per es. se fosse costituito negli ordini ecclesiastici sarebbe permesso di domandare la rinnovazione per se, e chiamare poscia la discendenza e la linea di chi più gli piacesse purchè però, per la ragione detta di sopra, il numero delle generazioni contemplate non eccedesse quello della prima investitura ed offrisse sempre la medesima probabilità di durata (2).

995. Sono queste le regole semplicissime stabilite dalla patria legislazione per tutelare la causa pubblica e privata nella rinnovazione necessaria dei livelli di mano-morta. Restano perciò prive di forza giuridica tutte quelle massime dell'antica Giurisprudenza che richiedevano sotto pena di nullità l'intervento del Beneplacito Apostolico quando non fosse giustificato il solito di riallivellare, e proibivano qualunque alterazione dei patti, e delle condizioni della precedente investitura. Le quali massime sono dive-

(1) *Praten. Emphyteusis del 1700. av. Gherardesca, e Bacci.*

Pisana Devolutionis Emphyteusis del 7. Aprile 1725.

(2) *Si veda la Circolare de' 21. Luglio 1785. riportata nel Saggio Storico §. 355. not. 1.*

E la Fiorentina Devolutionis Bonorum del 16. Settemb. 1716. av. Luci.

nute oggi affatto estranee ed inapplicabili nel Foro, si perchè al Beneplacito Apostolico è stato sostituito l'intervento del Decreto del Giudice locale, sì perchè indipendentemente dal *solito* la rinnovazione del livello è un atto sempre necessario a cui la mano-morta non può sottrarsi, e finalmente perchè in forza delle riforme introdotte da Leopoldo nel sistema livellare è comandata, non che permessa l'alterazione, o per dire meglio la cancellazione di quei patti dell'antica investitura che fossero contrarj allo spirito economico di queste riforme, purchè per altro resti sempre salvo l'interesse privato e di semplice corrispondenza della mano-morta padrona diretta.

RIASSUNTO

DELLA DOTTRINA ENFITEUTICA
E LIVELLARE

OVVERO

PROSPETTO

*Delle principali e più importanti disposizioni attuali
vigenti, e delle conclusioni dottrinali più accertate
estratte dalla correlativa*

LEGISLAZIONE, E GIURISPRUDENZA
TOSCANA. (*)

Disposizioni, e Conclusioni generali.

1. **Il gius enfiteutico, o livellare** è una specie di proprietà meno piena legittimamente costituita a lungo tempo o in perpetuo sopra un immobile per cui il concessionario paga al concedente un' annua responsione qualunque, o in semplice *recognizione* del diretto dominio, o in *corrispettività* del godimento del fondo; proprietà *trasmissibile, risolubile e rinnovabile* per certe cause e colle condizioni e forme dalla legge determinate (*Vol. 2. §. 72.*)

(*) Non staremo qui a ripetere ciò che abbiamo detto estesamente in principio nell' *introduzione* di questa seconda parte (*Volume 2. §. 66. 71.*) intorno allo *spirito*, all' *oggetto*, ai *vantaggi* ed alle *cautele* colle quali si deve consultare questo *riassunto*. Rammenteremo soltanto, che l'ordinamento *logico, e scientifico* dei *testi* della *legislazione Toscana livellare* vigente e delle *conclusioni* più accertate della *correlativa giurisprudenza* come

- II. Il contratto d'*enfiteusi* o di *livello* è la concessione convenzionale legittimamente fatta a lungo tempo o in perpetuo del possesso e dell' util dominio d' un immobile per migliorarsi o godersi mediante un' annua determinata resposione da pagarsi, o in recognizione del diretto dominio ritenuto dal concedente, o in corresponsività del dominio utile acquistato dal concessionario, contratto *risolubile* per certe cause, e *rinnovabile* colle condizioni, e colle forme dalla convenzione, o dalla legge determinate (Vol. 2. §. 71.)
- III. L' *Enfiteusi propria* è la concessione a lungo tempo o in perpetuo d' un immobile sterile, inculto, rovinoso, o non peranche posto in stato di piena produzione, concessione fatta per ottenerne il *miglioramento economico*, e per cui dal

supplemento naturale di questi testi è stato lo scopo principale che abbiamo avuto in mira nel por mano a questo lavoro. Un primo e nuovo tentativo diretto a somministrare i materiali, e ad agevolare la strada a consolidare in un titolo di *codice* questa parte importantissima della nostra patria legislazione doveva necessariamente riuscire imperfetto, ma servirà ad incoraggiare altri più valenti di noi a rinnovar con miglior riuscita questi tentativi, e ad estenderne ancora l'applicazione ad altri rami di giurisprudenza. Ciò basta io quanto allo spirito ed all' oggetto di questo Epilogo. Rispetto all' *esecuzione* del medesimo preghiamo i nostri lettori ad aver sempre presenti le seguenti avvertenze.

1.^o Si troverà in questo riassunto la parte *attributiva ed imperativa* della legislazione livellare riunita colla parte *meramente didattica e dottrinale* della Giurisprudenza. Questa riunione potrebbe credersi stare in contraddizione con quello che abbiamo detto nel §. 27. dell' *introduzione*. L' obbiezione però facilmente si distrugge facendo osservare che noi non abbiamo giammai preteso di formare il titolo dei livelli Toscani (lo che spetta soltanto al Legislatore) ma di preparare noicemente i materiali alla formazione di questo titolo, lo che può esser permesso anche al privato Giureconsulto. Ora abbiamo creduto, che quest'ultimo intitoło non possa ottenersi senza riavvicinare il Testo della Legge

concessionario si paga un modico e tenue canone in semplice *recognizione del dominio diretto* ritenuto dal concedente (*Vol. 1. §. 382. e Vol. 2. §. 78.)*

IV. L' *Enfiteusi impropria* è la concessione a lungo tempo, o in perpetuo d' un fondo già posto in un certo stato di produzione naturale, o civile, e per cui dal concessionario si paga al concedente un' annua pensione *proporzionale* ai frutti e rendite attuali del medesimo (*Vol. 1. §. 382. e Vol. 2. §. 78.)*

esistente con i risultati più accertati della dottrina i quali sono sempre necessari per migliorare la sostanza e la forma di quella. La legge infatti serve ad illuminare e schiarire la dottrina, come viceversa la dottrina illumina e schiarisce la legge dalla quale è dedotta.

2.° Si troveranno inoltre riportate in questo riassunto anche le massime di pura *norma amministrativa* che l' autorità Sovrana ha dettate ed anche recentemente richiamate in vigore perchè possano servir di guida alla prudenza amministrativa perciò che spetta l' applicazione e più ragionata esecuzione di questa parte interessantissima della Toscana legislazione. E sebbene queste norme non possano, generalmente parlando, costituire in favore dei privati cittadini diritti certi e quesiti, pur non ostante ci è sembrato utile di vederle riunite nel medesimo prospetto colle *disposizioni attributive della legge* e colle conclusioni della *dottrina* affinchè questo nostro lavoro possa nel tempo medesimo esser di qualche utilità al Magistrato, al Giureconsulto, al Forense, e al pubblico Amministratore.

3.° Conservate le partizioni principali della seconda parte del trattato, questo riassunto, per le ragioni di sopra indicate, è stato formato di una serie progressiva di paragrafi ciascuno dei quali contiene, sia una disposizione legislativa, sia una conclusione giurisprudenziale. Per non confondere poi la legge colla giurisprudenza, il testo della prima, (di cui abbiamo conservato scrupolosamente la lettera e la redazione) si troverà stampato in carattere corsivo. Inoltre a maggiore schiarimento della legge, e della dottrina abbiamo sulla fine d' ogni Articolo rinviato il lettore ai diversi volumi del trattato, non tanto per vederne l' *origine*, ed i *motivi* nella parte *Storica*, quanto per seguirne gli sviluppi *logici*, e *dottrinali* nella parte *giurisprudenziale*.

V. La concessione del gius enfiteutico importa sempre la divisione della piena ed assoluta proprietà in due frazioni distinte, una delle quali dicesi *dominio diretto*, l'altra *dominio utile*. La prima si ritiene dal concedente, che però si chiama *domino*, o *padrone diretto*; la seconda si trasferisce, e s'acquista dal concessionario o enfiteuta, che però si chiama *domino* o *padrone utile* (Vol. 2. §. 85. n. 6.)

VI. Il *dominio diretto* consiste in generale

1.^o Nel diritto di esigere certe determinate responsabilità *fisse*, o *casuali*.

2.^o Nel diritto di *far risolvere* la concessione enfiteutica per certe cause dalla convenzione o dalla legge determinate.

3.^o Nel diritto di *reversione* di tutti i miglioramenti esistenti sul fondo in caso di risoluzione della concessione, qualora non vi osti il patto o la legge (Vol. 2. §. 86.)

VII. Il *dominio utile* consiste

1.^o nell' *usufrutto pienissimo* del fondo,

2.^o nel diritto di *disporre* salvo l' *interesse* del concedente, e qualora non vi si opponga la *convenzione*,

3.^o nel diritto di ottenere in certi determinati casi, e sotto certe condizioni la *rinnovazione* della concessione già risolta (Vol. 2. §. 81.)

VIII. Tutte le convenzioni apposte e adiette dalle parti nel contratto d'enfiteusi e di livello e relative al godimento, successibilità, disponibilità, resolubilità del gius enfiteutico, e generalmente ogni altro patto di qualunque specie e natura deve religiosamente osservarsi purché non

siano contrarie all'essenza e sostanza di questo contratto, alla morale pubblica, o alle leggi vigenti (*Vol. 1. §. 46. 50. 2. §. 57. e 86.*)

IX. Per determinare se un dato contratto, o una data concessione sia veramente enfiteutica o livellare, si deve esaminare la *natura, essenza e qualità* dei patti e delle convenzioni che sono state stipulate dai contraenti. L'importanza naturale e giuridica di questi patti deve sempre prevalere al significato materiale e puramente grammaticale delle parole (*Vol. 2. §. 101. 108.*)

X. In difetto dell' *istrumento* di concessione si deve per detto oggetto ricorrere ad esaminare la *consuetudine* del luogo e della persona concedente, lo stato fisico e materiale originario dei beni, e principalmente qual sia stata l' *osservanza posteriore* delle parti e dei loro successori (*Vol. 2. §. 108.*)

XI. In ogni caso in cui, fatti gli esami indicati di sopra, non riesca possibile il determinare la vera natura e qualità della concessione, la presunzione della legge è sempre favorevole alla *piena libertà* dei beni, e così secondo le circostanze de' rispettivi casi la concessione dovrà nel dubbio qualificarsi, o traslativa nel concessionario del *temporario godimento* soltanto dei frutti del fondo, ovvero del *pieno dominio* senza altro vincolo che quello del pagamento d' un' annua *responsione* (*Vol. 2. §. 109.*)

SEZIONE I.

*Della Costituzione e rispettivamente dell'acquisto
del gius enfiteutico.*

TITOLO I.

*Delle cause e dei modi giuridici di Costituzione
e rispettivamente d'acquisto del gius enfiteutico.*

XII. Il gius enfiteutico può costituirsi, e rispettivamente acquistarsi

- 1.^o in forza di un contratto,
- 2.^o in forza di un atto d' ultima volontà,
- 3.^o in forza della prescrizione legittima (Vol. 2. §. 114.)

— XIII. Tutti i beni stabili di aziende pubbliche, Regie e Comunitative, e di Luoghi più laicali compresi e addetti alle medesime che attualmente si tengono in amministrazione, o si danno in affitto debbono esser venduti, o allivellati, come sarà creduto espediente dagli amministratori del patrimonj nei quali tali beni si comprendono.

Sono però eccettuati da una tal norma generale amministrativa quei beni dedicati all' uso e servizio delle aziende suddette, e all'occorrenza dei rispettivi affari che quivi si amministrano (Vol. 1. §. 402. e 403.)

XIV. I luoghi più ecclesiastici, i beneficiati, o loro amministratori non potranno in alcuna maniera essere coartati ad alienare, sia in vendita, sia a livello i beni che attualmente possiedono. Ma volendo allivellarli, o aderire alle richieste che

venissero loro fatte dovranno esibire le convenzioni che avranno stabilite cogli alienatarj per il loro reciproco interesse, tanto per il pagamento del prezzo, che per l'altre cautele, che crederanno convenienti avanti i Magistrati e Vicari regj rispettivi (Vol. 1. §. 106. e pag. 325. not. 1.)

XV. *Tuttavia dovranno esser venduti, o allivellati in perpetuo a persone laiche dentro l'anno, ed un giorno i beni stabili di suolo esistenti in Toscana acquistati dalle mani-morte (non esenti) in virtù di disposizioni fatte a loro favore per i titoli, dalle persone, nei modi, e dentro i limiti prescritti e designati dai §§. 3. 7. della legge del 2. Marzo 1769. (Vol. 1. §. 426)*

XVI. *E per assicurare che le mani-morte procedano dentro il termine assegnato alla rispettiva vendita ed allivellazione dei beni di suolo si dichiara, che il termine d'un anno e un giorno prescritto alle medesime per effettuarla dovrà incominciare a contarsi dal dì del pacifico possesso che avranno conseguito di detti stabili le mani-morte sopradivise, e spirato detto termine senza che le medesime siano procedute alla rispettiva vendita, o allivellazione l'erede laico del disponente avrà il regresso ai beni suddetti (Legge del 2. Marzo 1769. §. 7.)*

XVII. *Debbono altresì essere indispensabilmente alienate, sia in vendita, sia a livello, come sarà creduto più conveniente dai rispettivi amministratori le case e botteghe di tutti i Monasteri di Monache, di Oblate, e Conservatorj, qualora non siano d'uso delle Monache o Convittrici, o loro per-*

zione di servizio, ovvero contigue, o confinanti alle fabbriche dei Monasteri loro, o addette alla cultura dei loro terreni (Vol. 1. § 406. e 422. in not.)

E quando l'utilità dei Monasteri gli determini all' alienazione dei beni di suolo, dei quali non s'intende ordinata coattivamente l' alienazione, potranno anco per questi gli Operaj e Soprintendenti rispettivi prestarsi secondo le richieste alle vendite, o alle allivellazioni come sopra, mentre le trovino vantaggiose avendo sempre in mira il vantaggio, e l' interesse del luogo pio (Vol. 1. §. 406.)

XVIII. La *prescrizione*, ossia l' occupazione d' un fondo continuata per un certo numero di anni può essere una causa ed un modo d' acquisto del gius enfiteutico. Ogni prescrizione anche di lunghissimo tempo perchè divenga causa *legittima* d' acquisto del gius enfiteutico richiede il cumulativo concorso dei seguenti requisiti, cioè

1.^o *Capacità dei beni* ad esser prescritti.

2.^o *Facoltà e potestà* nel primitivo, pieno ed assoluto proprietario dei beni di contradire ed interrompere la prescrizione.

3.^o *Possesso non vizioso, non precario*, ma in qualità di padrone utile del fondo accompagnato dal pagamento d' un canone *uniforme* (Vol. 2. §. 120. e 123.)

XIX. S' acquista il gius enfiteutico nei beni di originaria pertinenza dei *privati* in forza della prescrizione di *d'eci anni* fra i *presenti*, e di *venti* fra gli *assenti* purchè, oltre i requisiti comuni ad ogni prescrizione, il possesso sia stato continuo e non

interrotto per questo lasso di tempo, ed accompagnato dalla buona fede, e da un giusto titolo di acquisto (*Vol. 2. §. 125.*)

XX. Si acquista in forza della prescrizione di *trenta anni* il gius enfiteutico nei beni di originaria pertinenza *dei privati* indipendentemente ancora dalla dimostrazione del *giusto titolo*, e della buona fede che si presume (*Vol. 2. §. 127.*)

XXI. La prescrizione di anni *quaranta* è necessaria sempre tanto nell'esistenza che nel difetto del giusto titolo e della buona fede per acquistare il gius enfiteutico nei beni di originaria pertinenza del Principe, del Fisco, delle Comunità e degli Stabilimenti pubblici (*Vol. 2. ivi.*)

XXII. È necessaria la prescrizione *centenaria* per acquistare il gius enfiteutico nei beni di primitiva piena proprietà della *Chiesa*, ossia del Clero tanto secolare, che regolare, senza che vi sia bisogno della dimostrazione del *giusto titolo* e della *buona fede* che si presume (*Vol. 2. §. 130. e 136.*)

TITOL. II.

Della capacità dei beni che possono formare soggetto del gius enfiteutico, e delle persone costituenti e rispettivamente acquirenti il gius enfiteutico.

XXIII. Il gius enfiteutico può costituirsi sui fondi rustici e urbani, sui terreni coltivati e non coltivati, fertili, o sterili, sugli edifizj solidi e rovinosi, sulle miniere di qualunque genere, sugli opificj e stabilimenti industriali, e generalmente sugli

stabili di qualunque specie e natura (Vol. 2. §. 137.)

A R T I C O L O I.

Della capacità delle persone acquirenti il gius enfiteutico.

XXIV. È permesso il libero acquisto del gius enfiteutico a tutte quelle persone alle quali la legge espressamente non toglie la facoltà di acquistare per qualunque modo e titolo il diritto di proprietà e di validamente obbligarsi (Vol. 2. §. 142.)

XXV. Le mani-morte non dichiarate esenti dall'impero delle leggi d'ammortizzazione non possono senza la grazia Sovrana da implorarsi, ed ottenersi per i consueti canali acquistare il gius enfiteutico. *Ciò non ostante non è loro impedito d'offrire all'incanto, salva la grazia, per se o per persona da nominarsi per evitare le spese del nuovo incanto (Vol. 2. §. 145.)*

XXVI. È concessa però ai Monaci Camaldolensi, Certosini, Cassinensi e Vallombrosani, come pure ai Serviti di Maria la facoltà di acquistare a titolo di compra, Enfiteusi perpetua o permuta qualunque porzione di Appennino, o di Montesecondario considerato e nominato fino al presente per Alpe, purchè tali porzioni siano dentro il miglio di distanza dal crine (Vol. 1. §. 248.)

XXVII. Non possono acquistare il gius enfiteutico senza l'approvazione della competente autorità tutelare e senza il concorso delle correlative solennità, e formalità prescritte dalla legge, i de-

amenti, i furiosi, i pupilli, i minori, gl' interdetti, le donne, e tutte quelle persone collettive e corpi morali esenti dalle leggi di ammortizzazione che per esistere, ed agire hanno bisogno d'un capo che le rappresenti, ed amministri i loro interessi (*Vol. 2. §. 146.*)

XXVIII. È vietato sotto pena della nullità dell'atto e della perdita delle spese a tutti i ministri ed impiegati nelle aziende pubbliche e comunitative e di luoghi pii tanto ecclesiastici che laicali, nessuno eccettuato, di attendere direttamente, o indirettamente e per interposta persona alla compra, o livello dei beni spettanti all'azienda ove servono, quando la vendita e allivellazione di questi beni si facesse dalla medesima azienda (*Vol. 1. §. 360. e Vol. 2. §. 146.*)

XXIX. Non è permesso egualmente sotto le medesime pene ai Tribunali di approvare con loro decreto le alienazioni, sia in compra, sia a livello di beni spettanti a Chiese e Benefizi quando siano per seguire a favore di persone congiunte di sangue o d'affinità con il rettore o beneficiato sino al quarto grado inclusive computato secondo la ragion canonica; nel qual caso saranno obbligati a render conto alla Segreteria del Regio Diritto di tutte le istanze di tal natura tanto per la vendita e rispettiva compra che per il livello o affitto a lungo tempo per attendere gli ordini opportuni. (*Vol. 1. §. 372. e Vol. 2. §. 146.*)

XXX. Gli amministratori di Aziende regie, pubbliche e Comunitative procureranno per regola

generale amministrativa di escludere per quanto è possibile dalle allivellazioni dei beni rispettivi.

1.º *I non abitanti nella provincia ove sono situati i beni da allivellarsi.*

2.º *I forestieri che avessero le ricchezze e i loro patrimoni e la loro abitazione fuori di Stato, ma non già i semplici lavoratori esteri che venissero a fondare il loro stabilimento e domicilio nel livello.*

3.º *Le persone che risiedono nella capitale.*

4.º *I già vasti possessori di terre ancorchè indigeni d'una provincia, o altro più ristretto territorio. (Vol. 1. §. 412. e Vol. 2. §. 148.)*

XXXI. Viceversa gli amministratori medesimi procureranno per quanto è possibile di preferire nelle allivellazioni rispettive.

1.º *I lavoratori, o contadini in generale frà i quali, in pari o poco diverse circostanze di concorrenti, i coloni attuali e poi altri lavoratori di quella maggior possibilità, o ricchezza che si troveranno.*

2.º *I piccoli possessori della campagna e quei denarosi trafficanti che vogliono costituire i loro capitali in beni stabili (Vol. 1. §. 417. Vol. 2. §. 151.)*

—XXXII Queste prelazioni dovranno aver luogo semprechè i concorrenti siano persone idonee e capaci.

1.º *Di corrispondere al pagamento del laudemio e dei canoni.*

2.º *Di supplire alle spese di coltivazioni ed altri lavori che sono necessari per mantenere e molto più per aumentare il prodotto dei terreni. (Vol. 2. §. 417. e 418.)*

XXXIII. Gli amministratori debbono recedere dalle regole di prelazione di sopra indicate ed ammettere le offerte di chiunque si presentasse.

1.^o Quando si tratti di *fondi dedicati piuttosto alla delizia che al frutto solito dei prodotti primarj*

2.^o *di fondi rustici e di terreni che si sostengono affatto sull' opere che la violenza continua dell' arte oppone alla natura*

3.^o *di fondi perfettamente istrutti o consistenti in terreni corredati, e coltivati di quanto l' opera più fina di coltivazione abbia saputo introdarvi. (Vol. 1. §. 422.)*

XXXIV. Le prelazioni ed esclusioni rammentate negli articoli antecedenti costituiscono *semplici norme direttive* la prudenza degli amministratori delle aziende rispettive nè possono considerarsi come disposizioni *attributive* e rispettivamente *ablativè* di diritto a favore o contro i *privati* appartenenti ad alcuna delle classi enunciate. (*Vol. 1. §. 417. e 418. Vol. 2. §. 152. 158.)*

XXXV. Per l'alienazione a livello dei beni Ecclesiastici si deve tenere *per regola costante, e invariabile* che non è dovuto privilegio, o preferenza assoluta ad alcuno, ma in eguaglianza di offerte saranno preferiti, per le case e botteghe i pigionali, condomini ed entratutarj delle medesime qualora siano trovati abili a sostenere il peso del livello ed a corrispondere con sicurezza al canone. (*Vol. 1. §. 424. in not. e Vol. 2. §. 166. e 173.)*

XXXVI. I debitori o per pigioni o per canoni di livello, o affitti o per deterioramenti, o danni

cagionati al fondo non potranno godere alcun beneficio di prelazione se prima della loro offerta non avranno intieramente liquidati o saldati i loro debiti, o resarciti i loro danni. (Vol. 1. §. 422. in not.)

A R T I C O L O II.

Della capacità delle persone costituenti il gius enfiteutico e delle solennità tutelari necessarie alla costituzione del medesimo.

XXXVII. Sono capaci di costituire validamente nei propri beni il gius enfiteutico a favore dei terzi tutti coloro i quali hanno libera facoltà di amministrare e di alienare le cose proprie. (Vol. 2. §. 173.)

XXXVIII. Non possono costituire validamente nei propri beni il gius enfiteutico senza l'approvazione della competente autorità tutelare e senza il concorso delle correlative solennità e formalità prescritte dalle leggi i dementi, i furiosi, i pupilli, i minori, gl'interdetti, le donne e tutte quelle persone collettive, e corpi morali tanto esenti che non esenti dalle leggi di ammortizzazione che per esistere, ed agire hanno bisogno d'un capo che le rappresenti ed amministri i loro interessi. (Vol. 1. §. 173.)

XXXIX. L' autorità amministrativa e governativa è competente per approvare la costituzione del gius enfiteutico nei beni di corporazioni, e di stabilimenti secolari e laicali ed inservienti ad un oggetto puramente temporale, o immediatamente

sottoposti alla regia protezione, o aggregati all' ispezione, e governo delle rispettive municipalità.
(Vol. 1. §. 366.)

XL. L' autorità giudiziaria del Granducato, ossia i *Tribunali di prima Istanza* nelle Città, e nelle Provincie i rispettivi *Vicarj Regj* ove sono situati i fondi sono *competenti per approvare* la costituzione del gius enfiteutico nei beni ecclesiastici ossia del Clero tanto Secolare, che regolare, dei Monasteri, Conservatori ec. (Vol. 1. §. 367. e 368.)

XLI. *Trattandosi di beni situati in diverse giurisdizioni sarà in libertà delle parti, a scanso di spese e di molteplicità di atti, di convenire sulla scelta di uno dei rispettivi Magistrati e Vicarj Regj, ed in caso di discordia deciderà il Segretario del Regio Diritto chi debba interporre il Decreto per la validità del contratto.* (Vol. §. 1. 368. in not.)

XLII. *Tutte le allivellazioni dei beni ecclesiastici che non eccedono la stima di scudi cinquanta a scanso di spese dovranno senza veruna spesa approvarsi dal Segretario del Regio Diritto sopra le informazioni stragiudiciali dei rispettivi Giudici e Tribunali, amministratori dei patrimoni ecclesiastici ed altri Luoghi Pii, Operai di Monasteri di Monache, e Soprintendenti di Conservatorj e con quelle cautele, e condizioni che crederà necessarie per assicurare la giustizia dei contratti ed il rinvestimento del prezzo in vantaggio del luogo pio, o in altri capitali fruttiferi del Granducato cauti, e sicuri.*

La licenza spedita dal detto ministro starà in

luogo del decreto di Giudice e servirà alla validità dell'atto. (Vol. 1. §. 368. e not. 2.)

XLIII. Il Decreto dall' autorità giudiziaria emesso in approvazione delle allivellazioni dei beni ecclesiastici è *indispensabilmente di forma dell'atto quando le contrattazioni non siano approvate da special Rescritto Sovrano, dimodochè deve servire per quiete delle parti e per la validità dell'atto dovendo reputarsi ed esser nulli e di niun valore tutti quei Contratti che si ritrovassero mancanti di tale approvazione. (Vol. 2. pag. 230. not. 1.)*

XLIV. Il difetto del così detto *Beneplacito Apostolico, e di qualunque altra solennità dipendente dalle canoniche disposizioni non produce alcun effetto civile, nè può allegarsi neppure per le contrattazioni già seguite nelle quali a cautela deve sempre presumersi intervenuto senza alcuna limitazione di tempo (Vol. 2. §. 207.)*

XLV. È ufficio dell' autorità *tutelare*, qualunque siasi, dichiarata dalle leggi competente ad approvare la costituzione del gius enfiteutico nei beni della mano-morta tanto esente, che non esente, ossia di beni ecclesiastici, e di corpi morali o di amministrazioni pubbliche, Regie e Comunitative d' invigilare, e provvedere che l'atto costitutivo del gius enfiteutico

1.^o Non contenga veruna condizione, o patto contrario all'interesse *pubblico economico, ed alle basi fondamentali del sistema livellare.*

2.^o Non sia *dannoso* all' interesse *privato e contrattuale* della mano-morta, o corpo morale, che deve essere autorizzato (Vol. 2. §. 174. - 178.)

XLVI. L' autorità *tutelare* competente invigila e

provvede all'incolumità dell'interesse privato della mano-morta o del corpo morale osservando se il contratto di enfiteusi o di livello di cui si chiede l'approvazione

- 1.° sia da una giusta causa determinato,
- 2.° sia corrispettivo,
- 3.° Sia cauto. (Vol. 2. §. 177.)

XLVII. La giusta causa dell'allivellazione deve esser verificata e dimostrata per i beni di Chiesa e di Luoghi pii ecclesiastici. Essa si presume sempre per le allivellazioni dei beni di Corpi morali e Luoghi pii laicali come di qualunque Amministrazione Regia, pubblica, e Comunitativa (Vol. 2. §. 178. e 179.)

XLVIII. Esiste una giusta causa di allivellazione dei beni ecclesiastici allorquando concorre un motivo qualunque di necessità, convenienza, o di utilità per procedere a una tale contrattazione (Vol. 2. §. 179.)

XLIX. Per accertarsi della necessità o giusta causa dell'allivellazione si esige

1.° Quando si tratta di benefizj ecclesiastici di patronato privato la citazione del Rettore, o dell'economo e l'espresso consenso del patrono.

2.° Ne' benefizj di libera collazione dovrà deputarsi il procuratore, o curatore al beneficio in luogo del patrono.

3.° Per i beni de' Conventi di regolari, collegi, università ed altri corpi morali, eccettuati i Monasteri di Monache e Conservatorj dovrà sempre intervenire il legittimo partito del Corpo, Collegio, Università, o Luogo pio a cui appartiene il fondo da allivellarsi e dal quale resulti il legittimo consenso.

4.° *Per i benefizj di regio patronato , e per i beni di Mense Vescovili devesi farne l' opportuna partecipazione a S. A. R. per mezzo del Segretario del Regio Diritto il quale per quelli delle Mense Vescovili deve sentire l' Avvocato Regio (Vol. 1. §. 370.)*

L. L' utilità nelle allivellazioni e generalmente nelle contrattazioni dei beni ecclesiastici deve intendersi sempre in un senso relativo alla *correspettività* ed eguaglianza nelle condizioni fra le parti contraenti, non già nel senso effrenato ed assoluto del conseguimento a favor della Chiesa d'un indebito lucro positivo e gratuito (Vol. 2. §. 180.)

LI. La competente autorità tutelare può accertarsi della *correspettività* fra le parti contraenti nella costituzione del gius enfiteutico

1.° con la valutazione delle rendite del fondo fatta *privatamente*, e desunta dai libri e scritture d' amministrazione,

2.° per mezzo di stime giudiciarie, e perizie regolari dei beni medesimi

3.° coll' esposizione del fondo medesimo al pubblico incanto (Vol. 2. §. 181.)

LII. Si eseguisce la valutazione delle rendite del fondo desunta dai libri d' amministrazione per mezzo della formazione dei decennj o ventennj, come sarà creduto più conveniente, dei prodotti naturali, e civili dei beni da allivellarsi.

Il ventennio poi si forma estraendo un prodotto comune desunto dalla coacervazione dei prodotti d' un decennio antico e d' un decennio moderno fatto con escludere il decennio intermedio, e dai decennj l' annata del prodotto mus-

simo valutandola per il prodotto dell'annata prossimamente antecedente, e successiva che sia di minor prodotto (Vol. 1. §. 363. e 371.)

LIII. Si ricorre alle stime giudicarie dei beni per mezzo di perizie regolari

1.^o nei casi in cui i libri, o scritture d' amministrazione non fossero a ciò sufficienti o per la promiscuazione delle rendite o per qualunque altra ragione.

2.^o Quando i beni non siano stati precedentemente stimati, ovvero quando, essendo stati stimati, vi siano dei giusti motivi di dubitare della giustizia delle medesime eleggendo a quest' effetto altri stimatori che assicurino della giustizia delle stime fatte (Vol. 1. §. 361. e 371.)

LIV. Le correlative perizie debbono esser fatte con il dettaglio necessario a farne conoscere la rettitudine e non debbono contenere che le detrazioni effettivamente ammissibili in tali contrattazioni (Vol. 1. pag. 315. not. 2.)

LV. Nella formazione dei decennj e ventennj, e nelle rispettive stime nei casi nei quali occorreranno si dovranno fare tutte quelle diminuzioni e detrazioni che saranno giuste per determinare un annuo canone conveniente, e permanente, perchè giustamente i conduttori si possano addossare tutti i casi fortuiti ed insoliti a riserva del caso della deperizione del fondo nella sua sostanza (Vol. 1. §. 362. e pag. 329 not. 2.)

LVI. Fra le detrazioni di ragione e di stile speciali al contratto di livello dei beni appartenenti a patrimoni regj, pubblici, comunitativi ed ecclesiastici, oltre quelle che sono comuni a qualunque sti-

ma per determinare il valor venale dei beni fondi, si enumerano le seguenti

1.^o la detrazione degli interessi sulla somma pagata a titolo di *laudemio d' ingresso*,

2.^o la detrazione d' un' annua somma proporzionata alla perdita del laudemio suddetto,

3.^o la detrazione del frutto alla ragione del tre per cento sulla somma depositata a fondo perduto in luogo di mallevadoria ,

4.^o la detrazione delle somme pagate in occasione della celebrazione del contratto, vale a dire per *gli incanti, stipulazione dell' istrumento, copia del medesimo, e fede della fatta voltura* dei beni e della somma pagata a titolo di *gabella, o registro*,

5.^o la detrazione dell' importare dei pesi ed aggravj portati a carico dei livellarj in forza di patti speciali che in aggiunta di quelli enunciati nel modello contrattuale fossero stati stipulati dalle parti ed approvati dalla competente autorità.

6.^o Finalmente in quanto ai beni di Patrimonio regj, pubblici e Comunitativi (eccettuati i beni ecclesiastici) la detrazione *dell' importare dei pesi ed aggravj dei quali venga a sgravarsi l' azienda del patrimonio concedente colla cessazione di quei rischj e spese che in termine di equitativo e dolce contegno possono meritare d' essere compresi nelle operazioni di defalco e abbuonamento* (Vol. 2. §. 184.)

LVII. Fra le detrazioni di ragione, e di stile deve sempre eccettuarsi la così detta *detrazione della sesta che non può aver luogo nei livelli moderni di mano-morta e di pubbliche amministrazioni si-*

mili alla compra e vendita col prezzo in mano
(Vol. 2. §. 185. - 196.)

LVIII. Deve però sempre farsi, come è di ragione, nelle operazioni di stime necessarie per determinare l'annua rendita netta del fondo da allivellarsi, e conseguentemente fissare l'annuo canone una detrazione qualunque per il titolo de' fortuiti naturali che sono a carico dell'enfiteuta. Questa detrazione deve essere in una quantità non fissa ma variabile secondo la special natura e qualità del fondo, che cade in contrattazione (Vol. 2. §. 192. 196.)

LIX. Nelle allivellazioni dei beni ecclesiastici e di Patrimonj regj, pubblici, e Comunitativi sono a carico totale dei conduttori

1.^o le spese di tutti gl' incanti immediati e non interrotti che fossero seguiti prima che sia approvata la concessione a livello dei rispettivi beni,

2.^o le spese della stipulazione del contratto,

3.^o le spese di registro e gabella (Vol. 1. §. 375. n. 1.)

LX. Si deve pagare a titolo di gabella, o registro per le prime concessioni enfiteutiche il diritto di lire due per ogni cento di lire determinabile valutando venti volte l'annuo canone aggiuntovi l'importare del laudemio d'entrata pagato in principio per l'importare di tutti i carichi imposti al livellare (Vol. 2. §. 184. n. 4.)

LXI. I primi conduttori a livello di beni di Patrimonj regj, pubblici, Comunitativi ed ecclesiastici sono tenuti a consegnar gratis nel termine di un mese dal giorno della stipulazione del

contratto ai rispettivi Magistrati, ed Amministratori

1.° la copia autentica dello stipulato istrumento,

2.° la fede della fatta voltura all' estimo dei beni allivellati,

3.° le rispettive piante dei beni presi a livello sottoscritte ed approvate dalle rispettive parti,

4.° l' inventario degli affissi degli edifizj perchè sempre consti dello stato e grado nel quale sono stati consegnati i beni (Vol. 1. §. 375. n. 1. e §. 379. n. 1.)

LXII. È intieramente abolita ogni privativa di cui avessero goduto fin' ora i Cancellieri delle Comunità delle Curie Ecclesiastiche e Luoghi pii per i rogiti di contratti. Perciò nelle allivellazioni dei beni di queste Amministrazioni e Corpi morali sarà in piena facoltà dei rispettivi acquirenti di valersi di qualunque Notaro matricolato che sia di loro soddisfazione (Vol. 1. pag. 326. not. 2.)

LXIII. Dovranno per altro i Cancellieri delle Comunità rispettive assicurarsi che tali istrumenti siano distesi a forma delle leggi ed ordini veggianti, al quale effetto sarà loro incombenza l' esaminare attentamente le minute degli istrumenti suddetti da rogarsi con apporre per un riscontro dell' adempimento di questa loro incombenza la propria firma in piè delle minute medesime le quali seguito il rogito dovranno custodirsi e conservarsi nelle filze delle Cancellerie Comunitative (*ibidem.*)

LXIV. I primi conduttori dei beni di patrimonj ecclesiastici, pubblici, Regj e Comunitativi per il pagamento del canone, e per l'osservanza di tutti gli altri patti del contratto di livello debbono dare una speciale obbligazione ed ipoteca sopra un fondo stabile, ovvero se questa garanzia dell'ipoteca non sia possibile, o non sia creduta necessaria dai rispettivi Magistrati, ed Amministratori dovranno dare uno, o più mallevadori solidali (Vol. 1. §. 378.)

LXV. Se neppur questa prestazione di mallevadoria sia possibile nei diversi casi, il nuovo enfiteuta, o livellare dovrà depositare a fondo perduto in luogo di mallevadoria una somma equivalente al quadruplo del laudemio sulla quale la Comunità o Luogo pio concedente dovrà pagargli il frutto recompensativo del tre per cento, che starà in diminuzione dell'annuo canone (Vol. 1. §. 494. n. 1.)

LXVI. Per regola generale e costante in tutte le allivellazioni dei beni dei patrimonj e Luoghi pii ecclesiastici dovranno osservarsi tutte le solennità che si praticano nelle alienazioni dei beni dei minori e dei pupilli (Vol. 1. §. 369.)

LXVII. È in facoltà dell'autorità governativa di ammettere definitivamente, o rigettare le offerte private per l'allivellazione dei beni delle rispettive aziende, ed ordinare, o l'omissione della solennità dell'asta, o l'esposizione dei medesimi beni all'incanto per rilasciarsi a livello al migliore e maggiore offerente, salvo sempre l'assenso regio (Vol. 1. §. 366.)

LXVIII. Gl' incanti tanto per la vendita, quanto

per le allivellazioni dei beni appartenenti alle Comunità ed ai Luoghi più dipendenti dalle medesime debbono essere eseguiti in ciascuna Comunità alla presenza dei rappresentanti la medesima o degli amministratori di Luoghi più, e con l' intervento del Cancelliere Comunitativo, senza il ministero del Tribunale e dei suoi attuarj (Vol. 1. §. 366.)

LXIX. *Nelle allivellazioni dei beni di Chiese, e di Luoghi più ecclesiastici devesi sempre per regola generale procedere per mezzo dei pubblici incanti.*

È in facoltà però dei Tribunali di recedere in qualunque caso dagli incanti qualora credano che questi non possano render migliori le condizioni dei rispettivi patrimonj e Luoghi più (Vol. 1. pag. 321. in not.)

LXX. *Il correlativo Decreto di approvazione, e rispettiva liberazione dei beni che avevano formato soggetto dell' allivellazione da interporli con sommaria cognizione di causa è indispensabilmente di forma dell' atto, e senza l' intervento di questa solennità devono intendersi a tutti gli effetti nulle e di niun valore tutte le contrattazioni dei beni ecclesiastici (Vol. 1. §. 371.)*

LXXI. *Gli atti per gl' incanti dovranno farsi sempre per regola costante nei Tribunali del luogo ove sono posti i beni dependentemente dalle istanze degli Amministratori dei patrimonj ecclesiastici, Operaj e Soprintendenti ec. ai quali dovranno rimettersi i decreti di liberazione interposti con sommaria cognizione di causa, salvo però la facoltà ai medesimi di fare sperimentare*

gl' incanti anco in altri Tribunali dove crede ranno più vantaggioso all' interesse delle rispettive amministrazioni (Vol. 1. pag. 321. in not.)

LXXII. I Cancellieri Comunitativi debbono usare la dovuta attenzione per obbligare i liberatarj con i rimedj di ragione a stipulare il contratto di livello, e procurare all' occorrenza con i medesimi di recuperare il possesso preso arbitrariamente dai divisati liberatarj facendoli anco dichiarar decaduti dalla concessione nel caso di contumacia alla celebrazione del nominato contratto (Vol. 1. pag. 324. not. 3.)

LXXIII. L' autorità tutelare competente destinata ad approvare le allivellazioni dei beni di patrimoni pubblici, comunitativi, ed ecclesiastici deve portare la sua attenzione affinchè il quantitativo del laudemio d'ingresso sia proporzionale coll' annuo canone determinato, e venga poi legittimamente, e cautamente reinvestito (Vol. 2. §. 197.)

LXXIV. La *tassa* del laudemio d'ingresso da pagarsi nell' atto della stipulazione del contratto di allivellazione de' beni pubblici, regj, comunitativi ed ecclesiastici è stabilita in una quantità regolarmente non minore d' un' annata di canone del fondo da allivellarsi (Vol. 1. §. 375. n. 2. e vol. 2. §. 198.)

LXXV. Resta però in facoltà degli amministratori di patrimoni regj, pubblici, e comunitativi di convenire a misura delle circostanze e dei casi, salva l' approvazione regia, un laudemio maggiore ed un canone annuo minore del vero prodotto del fondo, purchè rimanga compensa-

to il minore annuo canone dal maggior laudemio.

Sarà anzi bene che essi prescelgano le oblazioni di laudemio forte e canone dolce piuttosto che le contrarie (Vol. 1. §. 424. e Vol. 2. §. 198.)

LXXXVI. Il laudemio d'ingresso passa irrevocabilmente in piena proprietà del domino diretto concedente senza che il livellare ne possa domandare il rimborso in tutto o in parte per qualunque evento successivo, sia di perenzione del fondo, sia di devoluzione (Vol. 2. §. 184. n. 2.)

LXXXVII. *Nelle allivellazioni la somma che si ritirerà per il laudemio d'ingresso e quella che si ritirerà per l'annata a fondo perduto si considererà sempre come parte del fondo, e perciò sarà soggetta alle stesse regole per il reinvestimento, nè mai i Rettori delle Chiese, Benefizj ed Uffiziatore che ne allivellassero i beni potranno far proprie tali somme, nè considerarle come una rendita eventuale a loro dovuta (Vol. 2. §. 199. Vol. 1. §. 372. n. 1.)*

LXXXVIII. Questo reinvestimento

1.^o rispetto ai beni ecclesiastici deve effettuarsi colla creazione di censi fruttiferi,

2.^o per le allivellazioni poi dei beni di Comunità, Spedali e Luoghi pii, ed altre pubbliche amministrazioni *devesi versare il correlativo capitale nella cassa del Monte di Pietà locale, o viciniore, se la somma non oltrepassa gli scudi dugento, o in quella della Regia Depositeria Generale, se la somma è superiore. E sopra questo capitale verrà corrisposto il frutto alla ragione*

del quattro per cento a favore dei Luoghi pii o Comunità proprietarie di tali reinvestimenti.

Sono però eccettuate da tali disposizioni le Comunità delle Provincie Senesi, e le amministrazioni che ne dipendono, le quali potranno continuare a reinvestire i loro capitali nel Monte dei Paschi di Siena (Vol. 2. §. 199.)

LXXIX. L'omissione di questo *cauto reinvestimento* o della rispettiva *legittima erogazione* di queste somme nella dimissione di debiti o in altre spese utili e necessarie approvate come tali dalla competente autorità dà luogo all'azione dei danni ed interessi contro la persona che vi era obbligata (Vol. 2. §. 199.)

LXXX. Deve considerarsi come *giusto e corrispettivo* quel laudemio d'ingresso il quale, qualunque sia la quantità convenuta e stabilita, ascende ad un capitale capace di somministrare quell'annuo frutto corrispondente a quella rata di canone, che resta con esso affrancata, astrazione fatta dalla durata più o meno lunga prescritta al livello (Vol. 2. §. 198.)

TITOLO III.

Della prova del titolo enfiteutico.

LXXXI. La *scrittura* è il mezzo più diretto di prova della costituzione del titolo enfiteutico. Secondo le leggi vigenti in tutte le contrattazioni enfiteutiche, che attualmente si fanno per un valore superiore alle lire centocinquanta, è sempre necessaria la scrittura, o almeno un principio di prova in scritto (Vol. 2. §. 212.)

LXXXII. La *consuetudine speciale* del padrone diretto, i documenti *pubblici e privati*, e l'*osservanza*, ossia il contegno *personale* delle parti contraenti, sono altrettante sorgenti di prove *iadirette, artificiali, congetturali e presuntive* dell'antecedente costituzione del gius enfiteutico (*Vol. 2. §. 213. 216.*)

LXXXIII. Il pagamento d'un canone annuo qualunque è un fatto che fa presumere la costituzione del gius enfiteutico allorquando è accompagnato dal cumulativo concorso delle seguenti circostanze, cioè

1.º Dal possesso *civile trigenario e quadragenario* del fondo e dalla continuazione del pagamento per detto tempo.

2.º Dall'*uniformità* del canone, o pensione.

3.º Che detto possesso, e detto pagamento *non stiano in contradizione* col titolo enfiteutico che si vuol presumere (*Vol. 2. §. 216. - 220.*)

LXXXIV. Il pagamento d'una responsione annuale uniforme fatto a nome proprio e colla qualità d'enfiteuta, e continuato per il corso d'anni cento fa presumere validamente costituito il gius enfiteutico in forza di un titolo qualunque abile a questa costituzione (*Vol. 2. §. 220 et seq.*)

LXXXV. Il decorso del tempo immemorabile e centenario stà in luogo e vece del titolo enfiteutico quando di questo non consta (*Vol. 2. §. 221.*)

S E Z I O N E II.

Del godimento del gius enfiteutico.

T I T O L O I.

Del godimento del dominio utile, ossia dell'usufrutto del fondo enfiteutico.

LXXXVI. L' enfiteuta o livellare, come quello cui appartiene il dominio utile dell' enfiteusi, ha diritto all' usufrutto *libero e pienissimo* del fondo enfiteutico (*Vol. 2. §. 234.*)

LXXXVII. La *libertà* di quest' usufrutto importa l' esenzione da qualunque impedimento ed ostacolo nel godimento della cosa enfiteutica, sia che quest' impedimento ed ostacolo venga frapposto dal domino diretto o da qualunque altra estranea persona (*Vol. 2. §. 234.*)

LXXXVIII. Il padrone diretto assume in forza del contratto d' enfiteusi l' obbligazione *dell' evizione* e della *garanzia* nel modo medesimo col quale il venditore è tenuto verso il compratore. Le regole stabilite dalle leggi in questo proposito relativamente alla compra e vendita sono applicabili ancora al contratto di enfiteusi (*Vol. 2. §. 234.*)

LXXXIX. Il padrone diretto è tenuto verso l' enfiteuta

1.° a consegnargli il fondo caduto in contrattazione,

2.° a mantenergli l' *integrità* del fondo enfiteutico, e garantirlo da qualunque mancanza di quell' estensione di superficie che possa essere stata tassativamente contemplata dalle parti,

1. m. G. Y

3.º a conservarlo nel pacifico, e tranquillo possesso del fondo enfiteutico, ed assumere ad ogni interpellazione e intimazione la difesa giudiziale dell' enfiteuta contro le molestie di qualunque terza estranea persona che reclami un diritto qualunque sulla cosa enfiteutica, e prestare al medesimo in caso di succumbenza una corrispondente rilevazione (*Vol. 2. §. 234.*)

XC. L' enfiteuta in difesa del possesso civile, e dell' utile dominio che gode sul fondo enfiteutico può intentare tutte le azioni *reali e possessorie* che competono al possessore civile, e al proprietario d' una cosa, e potrà esercitarle tanto contro qualunque terza estranea persona, quanto contro l'istesso dominio diretto (*Vol. 2. §. 235.*)

XCI. L' enfiteuta in virtù del *pienissimo usufrutto* che gode sulla cosa enfiteutica acquista e fa suoi tutti i *frutti naturali e civili, ordinarij e straordinarij e straordinarissimi* del fondo enfiteutico non escluso il *tesoro*, ed in generale tutte le *utilità e comodità* di qualunque specie e natura niuna esclusa nè eccettuata che dal medesimo possono derivare (*Vol. 2. §. 236.*)

XCI. L' enfiteuta, o livellare è obbligato per natura del contratto di enfiteusi, o di livello di conservare il fondo nella sua integrità, di mantenerlo in buon grado, e di migliorarlo anzichè deteriorarlo (*Vol. 1. §. 379. e Vol. 2. §. 237.*)

XCIII. È in facoltà del padrone diretto di visitare in qualunque tempo personalmente o per mezzo d' un suo delegato il fondo enfiteutico *per riconoscere lo stato e grado in cui si trova per prender dipoi quei provvedimenti che saranno di ragione* (*Vol. 1. §. 379. n. 2.*)

XCIV. Il domino diretto ha la facoltà di affiggere, ed apporre in qualunque tempo sul fondo enfiteutico segni, armi, iscrizioni per *certificare* e conservare la memoria della proprietà diretta che si è riservata, e per facilitarne la prova in qualunque futura possibile contingenza (*Vol. 1. §. 250.*)

XCV. Questo diritto medesimo compete ancora all'enfiteuta per il suo dominio utile, purchè ciò faccia senza pregiudicare ai diritti del padrone diretto, e senza alterare e distruggere i segni che il medesimo vi abbia precedentemente imposti (*Vol. 2. §. 251.*)

XCVI. Compete al domino diretto indipendentemente da qualunque patto espresso nei livelli privati il diritto di richiamare l'enfiteuta e livellare alla *recognizione in dominum*, ed alla regolare e precisa *confinazione* del fondo enfiteutico per l'oggetto di garantirne la piena integrità, impedire ogni confusione con altri beni di diversa indole e pertinenza, ed affinchè sia sempre salvo l'interesse del medesimo in qualunque caso di futura possibile divisione, sia fra i compresi, sia fra i terzi estranei alienatarj acquirenti (*Vol. 2. §. 252.*)

XCVII. Le spese necessarie per far questa recognizione e confinazione sono a carico del padrone diretto se nel contratto non è stata fatta di essa veruna menzione e dell'enfiteuta nel caso opposto. Se poi l'interesse sia comune la spesa deve pure esser comune (*Vol. 2. §. 252.*)

XCVIII. Questa *recognizione in dominum* deve ogni ventinove anni fare dai chiamati e compresi nella concessione livellaria di beni regj, pubblici, comunitativi, ed ecclesiastici a tutte

loro spese colla descrizione dello stato, e grado nel quale si troveranno e colla apposizione dei confini moderni.

Contemporaneamente debbono i livellari confessare per pubblico istrumento essere i beni di diretto dominio della rispettiva Comunità, Luogo pio, o Stabilimento pubblico con dover consegnare al medesimo, e pagare in tale atto una libbra di cera bianca, ovvero la tenue somma di lire due (*Vol. 2. §. 379. n. 2.*)

XCIX. L' enfiteuta, o livellare può cambiar la forma e faccia del fondo enfiteutico, variare quella destinazione, e preordinazione nel modo di godimento che vi aveva impressa il proprietario concedente, purchè per altro con queste mutazioni ed innovazioni non venga ad essere in verun momento deteriorato, o depreziato il valore del fondo enfiteutico (*Vol. 2. §. 240.*)

C. L' enfiteuta può liberamente tagliare i boschi *cedui*. È tenuto però ad osservare in questo proposito le regole, cautele, ed obbligazioni, che sono imposte all' usufruttuario relativamente al tempo, modo e misura del taglio, ed alle correlative sostituzioni ove occorranò delle piante tagliate onde sia salva in ogni tempo la sostanza del fondo e l' interesse del padrone diretto (*Vol. 2. §. 242.*)

CI. Non è permesso giammai all' enfiteuta disfare e distruggere il bosco *non ceduo* tagliando le piante dalle radici (*Vol. 2. §. 242.*) qualunque sia l' indole e natura del contratto d' enfiteusi e di livello, sia proprio od improprio, sia analogo alla compra e vendita col prezzo in natio (*Vol. 2. §. 243. 246.*)

CII. Le spese *necessarie* per la *percezione dei frutti* del fondo enfiteutico appartengono tutte senza distinzione alcuna al livellare (*Vol. 2. §. 238.*)

CIII. Le spese occorrenti per i *resarcimenti necessarij* all' effetto di porre il fondo enfiteutico in stato di servire *all' uso destinato* sono a carico del padrone diretto.

Se queste sono state accollate per patto al livellare se ne deve fare in favore del medesimo nella stima del fondo e nella determinazione dell' annuo canone la correlativa detrazione (*Vol. 2. §. 238.*)

CIV. Tutte le spese di risarcimenti e riparazioni occorrenti per la *conservazione* del fondo medesimo nello stato e grado in cui fu consegnato, di qualunque natura esse siano, siano *modiche*, ovvero *notabili e sostanziali* sono a carico dell'enfiteuta nella *vera e propria* Enfiteusi (*Vol. 2. §. 238.*)

CV. Viceversa nell' Enfiteusi *impropria e corrispettiva* spettano all' enfiteuta, o livellare soltanto le *modiche* spese di conservazione. Le spese *grandiose e sostanziali* sono a carico del padrone diretto (*Vol. 2. ibidem.*)

CVI. Le spese per lavori intorno ai fiumi, ed ai corsi e recipienti di acque in generale allorquando si tratti di risarcimenti ordinarj, e riguardano la più comoda, e abbondante percezione dei frutti debbono esclusivamente stare a carico dell' enfiteuta (*Vol. 2. §. 365.*)

CVII. Ma se si tratta di ripari e di opere *grandiose e straordinarie* che tendano principalmente alla *conservazione della material sostanza* del

fondo, all'incolumità e difesa perpetua del medesimo, e secondariamente e per incidenza ancora apportino un'utilità al percettore delle rendite, la spesa di questi, nel silenzio dei contraenti su questo proposito, dovrà distribuirsi per contributo, sul padrone diretto in ragione del canone, sul livellare in ragione del sopravanzo, e per la rata di utilità, e beneficio da esso risentito, sia nella percezione dei frutti, sia col risparmiare una parte dei risarcimenti *ordinarj*. Staranno però esclusivamente, a carico del livellare se questi siasi accollato l'onere delle future gravezze tanto ordinarie, che straordinarie (*Vol. 2. §. 365.*)

CVIII. Il patto col quale tutti i risarcimenti e riparazioni occorrenti per la conservazione del fondo enfiteutico sono posti a carico dell'enfiteuta, si deve nei contratti d'enfiteusi *impropria* interpretare restrittivamente e tassativamente ai soli risarcimenti e ripari *soliti e ordinarj*, nè si deve estendere agl' *insoliti e straordinarj* quando questi non siano stati in principio previsti, e calcolati (*Vol. 2. §. 238.*)

CIX. Nei livelli di diretto dominio di una qualche amministrazione regia, pubblica, e comunitativa stipulati secondo i moderni regolamenti il peso della riparazione dei *danni e deterioramenti* benchè accaduti nella sostanza dei fondi medesimi spetta ai livellarj. Il padrone diretto deve unicamente risentire la sola perenzione *parziale e totale* del fondo prodotta da qualunque caso fortuito di cui le conseguenze non possono prevenirsi, nè ripararsi (*Vol. 1. §. 376. e Vol. 2. §. 239.*)

TITOLO II.

*Del godimento del dominio diretto
ovvero del canone.*

ARTICOLO I.

*Del pagamento del canone, e delle azioni
correlative.*

CX. Il canone da convenirsi nel contratto di enfiteusi o di livello deve esser certo sì nella *qualità*, che nella *quantità*. La determinazione del canone rimessa *alieno arbitrio*, ovvero anche nell'arbitrio d' un terzo che non volesse, o non potesse procedere a questa tassazione rende il contratto d'enfiteusi nullo e di niun valore (*Vol. 2. §. 254.*)

CXI. Il canone deve esser pagato in denaro, o in generi o prodotti naturali a seconda che in questi o in quelli ne sia stato stipulato l'effettivo pagamento (*Vol. 2. §. 255.*)

CXII. La *surroga* convenzionale d'un modo di pagamento all'altro fatta nelle forme legali è valida, nè può essere impugnata sotto il pretesto d' una variazione succeffiva nel valore e prezzo dei generi sostituiti al denaro (*Vol. 2. §. 255.*)

CXIII. Il pagamento del canone convenuto in contanti deve farsi in quella *moneta specifica* che fu dedotta in stipulazione, o mancando questa in altra moneta che sia di valore intrinseco equivalente.

- CXIV. Nel caso in cui sia posteriormente sopravvenuta un'alterazione *intrinseca* nella *moneta*, consistente cioè nel peso e nella qualità del metallo di cui è formata, si deve sempre farne il ragguaglio secondo quel valore, che aveva al momento della stipulazione del contratto (*Vol. 2. §. 328.*)
- CXV. Il pagamento del canone deve farsi all'epoca precisa fissata dal patto. Nel silenzio delle parti in questo proposito deve farsi dentro l'anno dal dì in cui l'enfiteuta prese possesso del fondo enfiteutico (*Vol. 2. §. 256.*)
- CXVI. Il padrone diretto, come qualunque altro creditore, non può essere obbligato dall'enfiteuta a ricevere un pagamento anticipato di più annate di canoni (*Vol. 2. §. 256.*)
- CXVII. L'enfiteuta moroso a pagare il canone stabilito e pattuito *in contanti* è tenuto a pagare gl'*interessi* sulla somma dei canoni arretrati computabili dal giorno della dimanda.
- Se poi il canone deve pagarsi *in generi*, o *derrate*, allora deve esser condannato a pagarne il prezzo correlativo secondo il maggior valore che il genere, o derrata abbia avuto nel triennio dal dì della scadenza del pagamento (*Vol. 2. §. 255.*)
- CXVIII. Il pagamento del canone deve farsi nel *luogo* convenuto nel contratto. Nel silenzio delle parti sù questo proposito il pagamento regolarmente deve farsi dall'enfiteuta al *domicilio* del padrone diretto qualora ambedue siano soggetti ed abitino dentro il perimetro della medesima

giurisdizione civile Se poi sono soggetti a diverse giurisdizioni il creditore deve esigerne il pagamento al domicilio del debitore (*Vol. 2. §. 257.*)

CXIX. L' enfiteuta è tenuto a giustificare concludentemente e per ciascun'annata il pagamento del canone. Tuttavia l' esibizione delle ricevute e quietanze di tre annate connesse fra loro serve a discaricarlo dall'onere della prova del pagamento delle annate precedenti che si presume (*Vol. 1. §. 258.*)

CXX. L' azione *personale* per esigere il pagamento del canone può intentarsi contro tutte quelle persone in generale che in un modo qualunque principale o accessorio si considerano come *obbligate* per causa ed occasione del contratto di enfiteusi e di livello. Quindi compete

1.^o Contro i primi *acquirenti* l' enfiteusi ed il livello *ed i loro eredi*

2.^o Contro i compresi e successivi chiamati nel contratto d' investitura ancorchè non siano eredi dei primi acquirenti

3.^o Contro i *mallevadori* intervenuti nel contratto di livello (*Vol. 2. §. 260.*)

CXXI. L' azione *personale* per il conseguimento dell' annuo canone enfiteutico compete *in solidum* contro i primi acquirenti l' Enfiteusi ed i loro rispettivi mallevadori quando però fino da principio il fondo enfiteutico abbia formato soggetto d' una concessione *unica e solidale*. Compete per altro *pro virili* soltanto contro gli eredi e successori dei primi acquirenti, e investiti, quando però nel contratto d' Enfiteusi o di livello non sia stato stipulato altrimenti. (*Vol. 2. §. 262.*)

- CXXII. Nei livelli di diretto dominio di Chiese, di amministrazioni pubbliche regie e comunitative stipulati secondo i moderni regolamenti tutti i *chiamati e compresi debbono pagare colla solidale fra essi l' annuo canone intieramente ancorchè i beni fossero successivamente divisi.* (*Vol. 1. §. 378. Vol. 2. §. 262.*)
- CXXIII. La persona condannata al solidal pagamento del canone, qualunque siasi, può domandare, previa la cessione delle ragioni fattale dal padrone diretto nell' atto del pagamento, la rilevazione parimente in solidum contro ciascuno dei composseessori del fondo livellare e compresi nell' investitura per ottenere il rimborso di quella porzione di canone superiore al proprio possesso (*Vol. 2. §. 263.*)
- CXXIV. Il credito del canone nascente da un pubblico istrumento gode di una pronta esecuzione, ne può esser questa ritardata, o sospesa da veruna eccezione d' alta indagine che deve riservarsi ad un congruo, e separato giudizio. (*Vol. 2. §. 263.*)
- CXXV. Il diritto di esigere il canone è un elemento della proprietà *diretta* e rispettivamente un onere della proprietà *utile* che trapassa iusiemme colla cosa nelle mani di qualunque possessore del fondo enfiteutico. (*Vol. 2. §§. 65. — 279.*)
- CCXXVI. Il domino diretto per l'esazione dell' annuo canone può, indipendentemente da qualunque convenzione, intentare contro il terzo possessore l' azione reale nascente dal dominio diretto ed intimarlo a pagare il canone, ovvero a rilasciare il fondo enfiteutico. (*ibidem*)

CXXVII. Quest' azione *reale* si conserva salva ed intiera al padrone diretto senza bisogno d'alcuna iscrizione nei registri delle ipoteche, *poichè niuna legge ha finora imposto l'obbligo d'iscrivere i diritti di dominio. La natura livellare di un fondo apparisce dai pubblici libri estimali.* (*ibidem*)

CXXVIII. Il Padrone diretto in forza del dominio che si è riservato ha altresì il diritto di esser preferito per il pagamento del canone sui frutti e sul valor capitale del fondo enfiteutico a qualunque altro creditore dell'enfiteuta. (*ibidem*)

CXXIX. Compete al padron diretto per l'esazione del canone e per l'osservanza di tutti gli altri patti stipulati nel contratto d'Enfiteusi l'azione *ipotecaria* sopra i beni liberi e indifferenti proprij dell'enfiteuta e suoi mallevadori quando l'ipoteca sia stata specialmente convenuta nei modi, e nelle forme prescritte dalla legge. (*Vol. 2. §. 273.*)

CXXX. Però il padrone diretto non gode rispetto a tali beni di veruna specie di prelazione ma concorre con tutti gli altri creditori ipotecarj del debitore a misurare colla rispettiva anteriorità del tempo la poeriorità del diritto. (*ibidem*)

CXXXI. *Le iscrizioni delle ipoteche convenzionali in quanto ai livelli anteriori al 1. Maggio 1808. dovranno essere estese a tutti i beni presenti, e futuri dei conduttori e mallevadori in rapporto al giorno dello stipulato contratto;*

Quanto poi ai livelli formati posteriormente alla detta epoca le iscrizioni dovranno investire soltanto i beni dei conduttori e mallevadori specialmente ipotecati. (*Vol. 1. §. 279.*)

CXXXII. In ogni caso poi le iscrizioni suddette ipotecarie *debbono prendersi per una somma corrispondente a tre annate di canone, alla qual somma deve aggiungersi altrettanta somma approssimativamente corrispettiva all'importare dei diritti del padrone diretto per dipendenza dell'osservanza dei patti risultanti dall'atto d'investitura, con più altra discreta somma per il titolo delle spese giudiziarie (Vol. 2. §. 279.)*

A R T I C O L O I I .

Della corrispettività nel contratto d' enfiteusi.

Corrispettività o parità

CXXXIII. È giusto e corrispettivo quel contratto di enfiteusi e di livello in cui, fra il canone pagabile al padrone diretto, i pesi accollati al conduttore, e le rendite naturali e civili del fondo vi sia una certa tal quale proporzione e corrispondenza (Vol. 2. §. 282.)

CXXXIV. Per determinare se in un contratto di enfiteusi o di livello esista o nò fino da principio questa corrispettività si debbono prendere in attento esame tutti i patti e condizioni che nell'istrumento sono stati convenuti onde giudicare se siano o nò a carico del livellare e stiano quindi ad aumentare proporzionatamente il quantitativo del canone già stabilito (Vol. 2. §. 283.)

CXXXV. La *lesione*, ossia quel danno che uno dei contraenti viene a risentire fino dal momento della stipulazione del contratto per difetto di corrispettività, e per violata eguaglianza di condizioni

deve esser concludentemente provata da chi l'allega (*Vol. 2. §. 284. -- 288.*)

CXXXVI. Il padrone diretto non può domandare la rescissione dal contratto per il titolo della lesione

1.^o quando si tratta di Enfiteusi *antiche* che riconoscono per causa ed origine un' *appodiazione*,

2.^o Quando si tratta di *vere e proprie* Enfiteusi aventi per soggetto fondi sterili e quasi improduttivi,

3.^o quando si dimostra concludentemente che l'Enfiteusi, sebbene avente per soggetto fondi fruttiferi, è stata contratta a titolo *gratuito*, ed è stata concessa dal padrone diretto coll'animo di donare (*Vol. 2. §. 291.*)

CXXXVII. Competerà al padrone diretto l'azione della lesione contro l'enfiteuta ed i successori nella cosa enfiteutica se il canone convenuto; computando come parte di esso tutti gli oneri accollati al livellare, sia per la *metà* minore del giusto, ed anche della sola *sesta* parte se il padrone diretto sia persona privilegiata, come sarebbero i pupilli, la Chiesa, il Fisco, le Comunità, e generalmente la mano-morta tanto esente che non esente (*Vol. 2. §. 292.*)

CXXXVIII. L'enfiteuta, ed il livellare può intentare il rimedio della lesione in ogni caso in cui le rendite naturali e civili del fondo appurate da qualunque onere, e detratte tutte le spese di cultura e di amministrazione non bastano al pagamento dell'annuo canone, ed il fondo enfiteutico e livellare già coltivato ed amministrato sia nell' assoluta impotenza ed incapacità di produrre per l'avvenire una rendita maggiore (*Vol. 2. §. 293.*)

CXXXIX. L'azione della *lesione* enorme conclusamente provata e dimostrata è diretta ad ottenere, o la rescissione del contratto, o la riduzione, e rispettivamente l'aumento dell' annuo canone a scelta del ledente (*Vol. 2. §. 294.*)

CXL. La lesione *enormissima*, vale a dire quella che stà al di sopra o al di sotto dei due terzi del giusto valore della cosa, porta seco la nullità del contratto sino da principio, e la restituzione di tutti i frutti percetti (*Vol. 2. §. 294.*)

Percepti de fructibus

CXLI. Nell' Enfiteusi *propria* non si dà alcuna remissione, ossia condonazione temporaria di canone, per il danno e fortuito accaduto sui frutti, e sulle rendite della cosa enfiteutica, a meno che non fosse stato stabilito nel contratto, che il pagamento del canone dovesse farsi tassativamente coi frutti e prodotti naturali del fondo, e questi non bastassero al pagamento del medesimo (*Vol. 2. §. 305.*)

CXLII. Non è dovuta giammai questa remissione medesima nelle Enfiteusi *improprie*, e molto meno nei livelli ecclesiastici, o di amministrazioni pubbliche, regie, e comunitative stipulati secondo i moderni regolamenti, ed analoghi alla compra e vendita col prezzo in mano (*Vol. 2. §. 306.*)

CXLIII. Debbono però religiosamente osservarsi tutti quei patti stati convenuti relativamente all' accollo dei fortuiti che possano accadere, sia sui frutti, sia sulla sostanza del fondo enfiteutico (*Vol. 2. §. 312.*)

CXLIV. L' accollo indefinito di tutti i fortuiti in genere, comunque concepito con espressioni e clausule effrenatissime, si limita unicamente ai for-

tutti tanto ordinarij, quanto straordinarij che colpiscono i frutti e le rendite del fondo enfiteutico, nè si estende giammai a quelli che distruggono tutta, o parte *della sostanza del fondo*, o a quelli eventi e fortuiti naturali *straordinarissimi e rarissimi* che da mente umana si possono appena prevedere (*Vol. 2. §. 312. e §. 318. n. 4.*)

CXLV. Nell' Enfiteusi *propria* non si deve *reduzione* alcuna di canone per un danno qualunque nella *sostanza* del fondo, a meno che non si tratti di *perenzione totale* della cosa enfiteutica che stà a carico del padrone diretto (*Vol. 2. §. 316.*)

CXLVI. Tuttavia è sempre lecito all' enfiteuta di liberarsi dall' obbligazione di pagare il canone al padrone diretto coll' abbandonare il fondo enfiteutico quando la parte residuale del fondo che non è stata perenta non somministri rendite sufficienti a corrispondere l' annuo modico canone, e quando il padrone diretto non consenta a una proporzionata riduzione del medesimo (*Vol. 2. §. 316.*)

CXLVII. Nell' Enfiteusi *impropria* concessa dai privati per un canone corrispettivo ai frutti ed alle rendite naturali e civili del fondo, e nei livelli ecclesiastici, e di amministrazioni pubbliche, regie e comunitative stipulati secondo i moderni regolamenti si concede una proporzionata riduzione del canone per un danno *sostanziale* accaduto nella cosa enfiteutica (*Vol. 2. §. 317. — 325.*)

CXLVIII. Ogni *deteriorazione del fondo enfiteutico* benchè riguardi la di lui *sostanza* deve essere a carico dei rispettivi livellarj, ed ai medesimi appartiene la *spesa* della di lei riparazione (*Vol. 2. §. 321. not. 1.*)

CXLIX. *Il padrone diretto deve unicamente risentire la sola perenzione parziale e totale del fondo prodotta da qualunque caso fortuito le di cui conseguenze non possono prevenirsi nè ripararsi (Vol. 2. §. 321. not. 1.)*

CL. Gli enfiteuti e livellarj, ed i conduttori a lungo tempo sono tenuti a *voltare* in faccia loro i beni enfiteutici, e registrarli come tali nei pubblici libri di *estimo*.

CLI. Quest' obbligo non porta *il benchè minimo pregiudizio alle ragioni che possano esser somministrate al livellare dalla natura, o dai patti del contratto per ottenere una conveniente indennizzazione dal padrone diretto.*

Questa indennità uegli antichi contratti d'Enfiteusi e di livello nei quali il padrone diretto aveva convenuto di pagare egli stesso la *decima* consiste nel rimborso dell'antica partita di quella, cioè nelle lire 11. --. 6. (*Vol. 2. §. 359. e 360. Vol 1. §. 305.*)

CLII. Nei contratti di livello stipulati dopo la legge de' 26. febbrajo 1782., e mancanti di qualunque patto in questo proposito, l'obbligo di soddisfare alle presenti o future gravezze si trasfonde unicamente nel livellare nel quale trapassa l'alea del beneficio e del danno dell'abolizione e diminuzione delle antiche e rispettivamente delle sopravvenienza ed aumento di nuove imposizioni (*Vol. 2. §. 359. e 360.*)

CLIII. Gli enfiteuti, o livellarj sono di fronte alla pubblica autorità ed alle leggi di *finanza* i veri ed unici debitori di tutte le imposte regie e comunitative sì preesistenti, quanto sopravvenienti

dopo la stipulazione del contratto, indipendente-
mente ed anche malgrado qualsivoglia stipulazio-
ne in contrario, che in questo rapporto è invalida,
ed inefficace (*Vol. 2. §. 332. 333. e 359.*)

CLIV. È permesso però alle parti contraenti di fare
in questo proposito nei nuovi contratti di livello
qualunque convenzione, e di determinare anticipa-
tamente, come e sopra di chi l'onere di quelle
preesistenti, e di quelle che possono sopravvenire
debba definitivamente cadere e risentirsi, o da una
sola delle parti, ovvero con una certa proporzione
distribuirsi sopra ciascuna di esse (*Vol. 2. §. 334.*)

CLV. Nel silenzio poi delle parti contraenti in que-
sto proposito si deve attendere la regola di ra-
gione civile vigente all'epoca della stipulazione
alla quale si presume che le parti tacendo abbiano
voluto assoggettarsi (*Vol. 2. §. 334.*)

CLVI. Nel silenzio delle parti contraenti il paga-
mento delle pubbliche imposte, riguardato sotto
l'aspetto meramente *contrattuale e civile*, si deve
regolare secondo la *reale ed effettiva* percezione
dei frutti del fondo enfiteutico.

CLVII. Nell' Enfiteusi *propria* tutte le imposte di
qualunque specie e natura, senza distinzione ed ec-
cezione alcuna, sono a carico dell'enfiteuta, che è
il vero e l'unico percettore dei frutti del fondo
enfiteutico. Esso non può domandare rimborso
alcuno al padrone diretto al quale deve pagarsi il
canone nella sua integrità e libero da qualunque
riduzione e defalco (*Vol. 2. §. 338.*)

CLVIII. Nei contratti d' Enfiteusi *impropria* stipu-
lati con un canone *rigorosamente eguale* alle ren-
dite naturali o civili del fondo le imposte *sopra-*

venute per qualunque titolo sono totalmente a carico del padrone diretto il quale in ultima analisi è il vero e l'unico percettore delle rendite di quelle convertite in canone (*Vol. 2. §. 339.*)

ff.

CLIX. Nei contratti d'enfiteusi *impropria* stipulati con un canone non rigorosamente corrispondente ed eguale, ma *proporzionale* alle rendite del fondo, e nei quali la vera ed effettiva percezione dei frutti si considera come divisa fra padrone diretto e livellare, l'onere delle imposizioni *sopravvenute per un titolo affatto nuovo, permanente e perpetuo* deve distribuirsi per *contributo* con una proporzione corrispondente alla rata delle rendite del fondo percepita da ciascuno. (*Vol. 2. §. 340. e §. 344.*)

CLX. Tuttavia in questi medesimi contratti d'enfiteusi *impropria* stipulati con un canone non rigorosamente corrispondente ed eguale, ma *proporzionale* alle rendite del fondo le gravezze, ed imposte *antiche preesistenti* alla stipulazione del contratto e gli aumenti sopravvenuti degli antichi titoli già conosciuti sono a carico totale dell'enfiteuta (*Vol. 2. §. 341. e 342.*)

CLXI. Nel patto d'accollo *indefinito e generico* delle gravezze a carico del livellare, e dell'accollo ristretto alle imposte *esistenti* al dì della stipulazione sono compresi dalla forza del patto anche gli *aumenti* delle gravezze *presenti e preesistenti*. Sono escluse per altro dall'influenza di simili patti le imposte *sopravvenute per titolo nuovo, costante e perpetuo* (*Vol. 2. §. 346.*)

CLXII. La forza del patto col quale il livellare si accolla l'onere delle imposte e gravezze *futur*

si estende fino a porre a carico esclusivo del medesimo tutte le imposte di qualunque specie e natura potessero sopravvenire, e così

1.^o gli *aumenti* delle imposte *antiche* sebbene emanate sotto un nome diverso,

2.^o le *nuove imposte* sopravvenute, sia temporarie, sia perpetue, sia che abbiano una causa o titolo antico preesistente al momento della stipulazione del contratto, e quelle ancora sopravvenute per un titolo ed una causa affatto *nuova* (Vol. 2. §. 348. — 352.)

S E Z I O N E III.

Della Successibilità nel gius enfiteutico.

T I T O L O I.

Del modo, e ordine di succedere nell' Enfiteusi.

CLXIII. Succedono nel gius enfiteutico quelle persone che sono chiamate nell'atto di costituzione dell' Enfiteusi seguendo l'ordine progressivo nel quale sono state invitate (Vol. 3. §. 375.)

CLXIV. Se nell'atto di costituzione dell'Enfiteusi non si trova fatta menzione delle persone alle quali dopo la morte del primo, o primi acquirenti si deve trasmettere il gius enfiteutico succedono gli eredi intestati, o testamentarj nell'ordine, e nei gradi nei quali vengono invitati dal comune editto successorio o dal testamento, senza distinzione alcuna se l'Enfiteusi sia laicale od ecclesiastica (Vol. 3. *ibidem.*)

CLXV. L' Enfiteusi *ereditaria* è quella che è stata concessa a tutti gli eredi anche *estranei* del primo acquirente senza restrizione della vocazione ai *discendenti o eredi del sangue* del medesimo.

In questa specie d' Enfiteusi si attende l'ordine di succedere stabilito dal gius comune o dagli statuti locali vigenti al momento della morte del possessore, di qualunque natura siano i beni, laicali ovvero ecclesiastici (*Vol. 3. §. 377.*)

CLXVI. L' Enfiteusi *pazionata*, ossia *di patto e provvidenza* è quella che l'acquirente ha stipulato per se e per i figli e discendenti suoi, o d'un terzo, sia in perpetuo, sia fino ad un certo determinato numero di linee, e di generazioni.

Questa specie d' Enfiteusi si trasmette e passa alle persone invitate ancorchè non siano eredi dell' acquirente, e stipulante senza far distinzione alcuna fra l' Enfiteusi ecclesiastica o privata (*Vol. 3. §. 378.*)

CLXVII. Queste private stipulazioni e *pazioni* contrattuali debbono considerarsi come un ordine privato di successione stabilito dalle parti contraenti che devesi religiosamente rispettare ed osservare in qualunque specie d' Enfiteusi e di livello, ancorchè si trovasse affatto opposto rispetto all' ordine delle vocazioni ed alla qualità delle persone invitate al pubblico, comune e generale editto successorio relativo all' eredità intestata (*Vol. 1. §. 476. 478. e Vol. 3. §. 378.*)

CLXVIII. L' Enfiteusi *mista* partecipa ad un tempo della natura dell' Enfiteusi ereditaria, e pazionata.

Per succedere nella medesima si esige cumulativamente la doppia qualità di erede del *sangue* e

dei *beni* senza alcuna distinzione fra l' Enfiteusi laicale ed Ecclesiastica. (Vol. 3. §. 379.)

CLXIX. La qualità di *erede* è necessaria per succedere nell' Enfiteusi *ereditaria*. Non è però richiesta nell' Enfiteusi *pazionata* in cui i chiamati vengono alla successione *ex propria persona* indipendentemente dal precedente possessore, e riconoscono il proprio diritto dall' originaria inalterabile volontà del concedente. (Vol. 3. §. 382.)

CLXX. Per distinguere l' Enfiteusi *ereditaria* dalla *pazionata* si deve attentamente esaminare l' atto costitutivo dell' Enfiteusi. L' interpretazione delle clausule e disposizioni che l' accompagnano somministra il criterio più sicuro all' effetto di giudicare se in questo proposito debbasi attendere la norma generale e comune di successione, ovvero la norma speciale e privata prescritta dalle parti contraenti. (Vol. 3. §. 383.)

CLXXI. Inducono nell' Enfiteusi la qualità *ereditaria* principalmente le clausule seguenti , cioè

1.º la stipulazione del livello fatta *per se, successoribus ed eredi*,

2.º le clausule che si trovano negli antichi contratti nei quali la concessione è fatta *pro quibus voluerit, dederit et ad habendum*. (Vol. 3. §. 384. 390.)

CLXXII. Viceversa caratterizzano l' Enfiteusi come *pazionata*

1.º la stipulazione della medesima per gli eredi suoi e legittimi ,

2.º la vocazione al godimento del livello della *discendenza* , o d' un certo determinato numero

di generazioni o linee, sia dell' Acquirente, sia di una terza persona. (*Vol. 3. §. 385. 386. 389.*)

CLXXIII. Nel difetto poi di clausule, e di locuzioni esistenti nell' istrumento d' investitura dalle quali ricavar si possa a qual specie appartenga il livello di che si tratta, si deve nel dubbio rispondere, e rispettivamente giudicare per la successione nell' Enfiteusi secondo la norma del generale editto successorio vigente all' epoca della morte del possessore, e così qualificare il livello *ereditario*, non già *pazionato*. (*Vol. 3. §. 391.*)

CLXXIV. Compete al chiamato a succedere nell' Enfiteusi *pazionato* l' azione ad essere *immeso* nei beni enfiteutici contro qualunque possessore dei medesimi purchè dimostri cumulativamente.

1.^o di essere compreso nella *vocazione*, o *pazione enfiteutica*

2.^o l' *identità dei beni* che hanno formato soggetto dell' investitura primitiva. (*Vol. 3. §. 392. e 393.*)

CLXXV. Il successore nell' Enfiteusi *ereditaria* non può *refutare e repudiare* l' Enfiteusi dopo l' adizione dell' eredità, e viceversa ritenere l' Enfiteusi e repudiare l' eredità

All' opposto nell' Enfiteusi *pazionato* il successivo chiamato in virtù dell' ordine successorio contrattuale potrà liberamente e validamente ripudiare l' Enfiteusi e ritenere l' eredità, e viceversa. (*Vol. 3. §. 395. - 398*)

CLXXVI. Il *gius di rappresentazione*, ossia la successione in *stirpes*, non in *capita* ha sempre luogo nell' Enfiteusi *ereditaria*. Regolarmente però non

ha luogo, e la successione si devolve *incapita* nell' Enfiteusi *pazionata* in cui si attende la sola *prossimità naturale e di fatto*.

Quando però la concessione dell' Enfiteusi *pazionata* sia stata fatta fino da principio *cumulativamente a più persone* ha luogo il gius di rappresentazione e la successione in stirpi nella rappresentanza separata di ciascuno degli stipiti primitivamente investiti. (*Vol. 3. §. 399.*)

CLXXVII. Il diritto che un chiamato qualunque nell' Enfiteusi *pazionata* può reclamare a succedere nella porzione d' un' altro invitato già estinto, o mancato si chiama in generale *gius accrescendi*. (*Vol. 3. §. 400.*)

CLXXVIII. Se la concessione enfiteutica sia stata fatta in principio *ad una sola individua persona*, e ai discendenti di essa, il *gius accrescendi*, o piuttosto *non decrescendi* ha luogo per disposizione di legge frà questi discendenti nei quali il fondo è stato diviso e quantunque si siano diramati frà loro in più colonnelli. (*ibidem*)

CLXXIX. Se poi la concessione enfiteutica sia stata fatta *collettivamente* a più persone e loro rispettiva discendenza, allora per l'estinzione della linea d' uno dei primi investiti avrà luogo in favore dell' altre linee superstiti il *gius accrescendi* quando la concessione enfiteutica sia stata fatta *solidalmente*.

Ma se la concessione è soltanto *distributiva* e fatta *pro virili* non ha più luogo il *gius accrescendi* e la porzione della linea estinta ritorna al padrone diretto. (*ibidem* §. 401. e 402.)

CLXXX. Dalla natura e forza delle clausole, e lo-

cuzioni che s' incontrano nell' istrumento d' investitura si può rilevare se la concessione sia solidale o distributiva. (*Vol. 3. §. 402. e 403.*)

CLXXXI. Il successore nell' Enfiteusi *pazionata e mista* ed erede nel tempo medesimo con beneficio di legge e d' inventario dell' antecedente chiamato non è tenuto a soddisfare coi beni enfiteutici i creditori del suo autore oltre le forze dell' eredità. L' opposto però ha luogo rispetto all' Enfiteusi ereditaria , che fa parte del patrimonio libero , e indifferente. (*Vol. 3. §. 407.*)

CLXXXII. I beni livellari di natura *indifferente*, ossia non soggetti a veruna speciale ordine di successione contrattuale entrano sempre a far calcolo per determinare la *legittima* dovuta a chi di ragione nell' eredità del possessore.

Sono esclusi però da questo calcolo i beni enfiteutici *pazionati*, soggetti cioè a un ordine speciale di successione, quantunque siano stati ridotti quasi allodiali , purchè in questo caso non ne sia stato disposto dal possessore. (*Vol. 3. §. 409.*)

CLXXXIII. I miglioramenti eseguiti *volontariamente* dal livellare nell' Enfiteusi *pazionata* inalienabile costituendo un assegnamento *indifferente* del migliorante cedono a vantaggio dei suoi creditori e trapassano negli eredi testati e intestati dei beni indifferenti in esclusione del chiamato dalla pazione il quale è obbligato a pagarne il corrispondente valore.

Si dicono poi miglioramenti *volontarij* quelli di cui l' esecuzione, non essendo stata determinata nè in specie nè in quantità da un patto espresso e speciale , è meramente *incerta* , ed *eventuale* perchè

rilasciata nella libera facoltà e nell'arbitrio dell' Enfiteuta. (Vol. 3. §. 410. e 411.)

CLXXXIV. All' opposto i miglioramenti eseguiti *coattivamente* dal livellare nell' Enfiteusi *pazionata* si acquistano soltanto, non all'erede dei beni indifferenti, ma ai successivi chiamati e compresi nella pazione enfiteutica.

Si dicono poi miglioramenti *coatti e necessari* quelli di cui l' esecuzione è coatta ed obbligatoria per l' enfiteuta perchè si trovano stipulati in specie o almeno in quantità in forza di un patto speciale del contratto enfiteutico. (Vol. 3. §. 410. e 412.)

T I T O L O II.

Della successione prelativa d' un sesso all' altro nei beni enfiteutici.

CLXXXV. I canoni e le regole d' interpretazione della mente e volontà dei contraenti per determinare se, quando e come un sesso debba esser preferito all' altro si attingono principalmente dai fonti seguenti, cioè ,

1.° dalla *lettera della pazione o vocazione* ,

2.° dalla disposizione dello *statuto municipale*,

3.° dal *sesso della persona del concedente e del concessionario* ,

4.° dalla *consuetudine speciale* del concedente,

5.° dal' *osservanza successiva* dopo il contratto. (Vol. 3. §. 414. 420.)

CLXXXVI. Nel dubbio si deve rispondere e giudicare per la successione *coeguale* d' un sesso all' al-

tro, e così per la comprensione delle *femmine* e dei *maschi* discendenti da *femmine* congiuntamente coi *maschi* e coi discendenti *maschi* di *maschio*. (*Vol. 3. §. 421.*)

CLXXXVII. Le *femmine* discendenti dalle linee formate per la *divisione*, quantunque non ammesse dalla lettera della vocazione primitiva escludono i *maschi* agnati discendenti da un diverso colonello.

Nè questi *maschi*, a cui furono ceduti altri equivalenti beni di natura indifferente, potranno succedere prelativamente alla *femmina* essendo divenuti per la fatta *divisione* come estranei riguardo ai beni enfiteutici (*Vol. 3. §. 583.*)

CLXXXVIII. Le *femmine* e i loro discendenti sono ammesse indistintamente coi *maschi* quando la vocazione è concepita con locuzioni *generiche*, *equivoche* e *comuni ad ambedue i sessi*. Tal sarebbe la vocazione di *figli*, *discendenti*, *eredi*, *successori*, *linee*, *generazione*, *discendenza* fatta semplicemente senza aggiungere alcuna qualificazione e distinzione di sesso.

Tuttavia queste medesime locuzioni si restringono ai soli *maschi* ed ai loro discendenti quando esiste lo statuto esclusivo delle *femmine*, a meno che il concedente od acquirente l'Enfiteusi non fosse stata una *femmina*. (*Vol. 3. §. 413.*)

CLXXXIX. Sotto la vocazione *discendenti maschi* si comprendono per regola generale anche i *maschi* discendenti da *femmina*. (*Vol. 3. §. 428.*)

CXC. Per restringere la locuzione generale *discendenti maschi* ai soli *maschi* di *maschio* ed escludere i *maschi* di *femmina* si richiedono dimostra-

zioni tanto chiare ed evidenti da togliere qualunque dubbio in contrario, e si esige l'uso di espressioni e locuzioni unicamente referibili ai soli maschi di maschio specialmente quando si trattasse di escludere i maschi di femmina in *sussidio* dopo il difetto dei maschi di maschio. (*Vol. 3. §. 429. e 430.*)

CXCI. Tuttavia la vocazione dei *discendenti maschi* porta necessariamente ad escludere i maschi di di femmina allor quando i contraenti contemplarono la qualità mascolina tanto nel generante, che nel generato, e così concatenata nella persona di ciascun discendente senza alcuna intersecazione di femmine: vale a dire allorquando dopo la vocazione dei discendenti maschi si trova fattamenzione della *linea mascolina* (*Vol. 3. §. 431.*)

CXCII. La *figlia del primo acquirente* non è compresa giammai nella vocazione *discendenti per linea*, o da *linea mascolina* o per un certo numero di generazioni mascoline (*Vol. 3. §. 433. - 435.*)

CXCIII. All' opposto sono comprese nelle vocazioni suddette ed ammesse a succedere in *sussidio* in difetto di maschi di maschio, le femmine dell' ultimo maschio agnato.

Sono escluse però assolutamente dalla successione quando sia stata invitata semplicemente la *linea mascolina*, che non ammette le femmine neppure in *sussidio* (*Vol. 3. §. 435. e 436.*)

CXCIV. All' oggetto che i maschi siano nella concessione enfiteutica preferiti alle femmine si richiede cumulativamente

1.° che si trovino *attualmente* nella linea che successe nell' Enfiteusi, non in un' altra linea o collonello, diverso ,

2.º che effettivamente i maschi esistano dentro i gradi contemplati dallo Statuto, e nei quali le femmine sono escluse dai maschi (Vol. 3. §. 439.)

SEZIONE IV.

Della Disponibilità del gius enfiteutico.

TITOLO I.

Dei fonti, ossia delle diverse cause giuridiche della disponibilità dei beni enfiteutici e livellarj.

CXCV. Tre sono le cause giuridiche che autorizzano e rispettivamente tolgono la disponibilità dei beni enfiteutici e livellarj, cioè

- 1.º il patto,
- 2.º la consuetudine,
- 3.º la legge scritta (Vol. 3. §. 441.)

ARTICOLO I.

Del patto come causa della disponibilità, o indisponibilità dei beni enfiteutici.

CXCVI. La regola generale di ragion comune favorisce sempre la piena e libera disponibilità del gius enfiteutico. I patti dei contraenti possono nei livelli privati confermare ed anche modificare e distruggere questa libertà di disporre, sia direttamente ed espressamente in forza dell'espressa proibizione d'alienare, sia indirettamente ed implicitamente per mezzo delle pazioni (Vol. 3. §. 442.)

CXCVII. Si considerano come confermativa della legittima facoltà di disporre del gius enfiteutico le clausule seguenti che talvolta s'incontrano negli antichi contratti d'enfiteusi, cioè,

1.° la clausula *ad habendum* (*ad avere e possedere*)

2.° la clausula *quibus dederit, et voluerit*,

3.° la clausula *in perpetuum*,

4.° la clausula, *salvo jure proprietatis et directi domini*.

5.° la facoltà concessa di nominare il successore (*Vol. 3. §. 443.*)

CXCVIII. La proibizione d' alienare il gius enfiteutico concepita con un patto speciale ed espresso può essere *assoluta* o *relativa* soltanto.

Si dice *proibizione assoluta* quella che è stata apposta nell'Enfiteusi pazonata per l'interesse dei *successivi chiamati*.

Si dice *proibizione relativa* quella apposta semplicemente per *interesse del padrone diretto*, e per evitare il pregiudizio di esso. Quest' ultima non induce un'assoluta inalienabilità, ma costituisce piuttosto un *limite*, ed una *modificazione* legittima della libera facoltà di disporre (*Vol. 3. §. 444.*)

CXCIX. La proibizione di alienare fatta *assolutamente* per interesse dei chiamati toglie la facoltà di disporre oltre la vita del disponente.

La proibizione *relativa* non ha forza che nell'interesse del padrone diretto e non porta *ipso jure* la nullità dell'atto di alienazione, ma lo sottopone alla *rescissione* nel caso che il padrone diretto si determini ad intentare l'azione di caducità per

l'alienazione fatta *irrequisito domino* (Vol. 3. §. 445. e 446.)

CC. La *pazione*, ossia la vocazione contrattuale d'una certa determinata serie di persone a succedere nei beni enfiteutici è nei livelli *privati* un vincolo ed un ostacolo alla libera disponibilità dei medesimi. (Vol. 3. §. 447.)

CCI. Il possessore dell' *Enfiteusi privata pazonata* e quindi *inalienabile* non può col suo fatto pregiudicare ai successivi chiamati. Ha per altro la potestà di trasferire validamente, *sua vita natural durante*, il diritto *personale* che gli compete sul fondo enfiteutico, quantunque resolubile colla sua morte (Vol. 3. §. 448.)

CCII. L' alienazione dell' *Enfiteusi pazonata privata* non si sostiene oltre la vita dell' alienante, e la validità della medesima può impugnarsi contro qualunque terzo possessore da tutti i successivi chiamati i quali non riuniscano la qualità di eredi proprij e liberi dell' alienante (Vol. 3. §. 449. e 450.)

A R T I C O L O I I .

Della consuetudine come causa di disponibilità dei beni enfiteutici.

CCIII. Il *primo acquirente a titolo oneroso* dell' *Enfiteusi pazonata privata* può in forza della consuetudine validamente disporre, anche oltre la propria vita, del gius enfiteutico in pregiudizio dei successivi chiamati senza distinzione alcuna se questi siano, o nò soggetti alla di lui *patria po-*

testà, e quantunque nell'istrumento di concessione esista l'espressa proibizione di alienare (Vol. 1. §. 129. 133. Vol. 3. §. 455. 465.)

CCIV. Si chiama *primo acquirente a titolo oneroso* quello che il primo a nome proprio ha stipulato l'investitura, ed ha introdotto ed incorporato nel proprio patrimonio il fondo enfiteutico che gli è stato concesso, non gratuitamente, ma con condizioni di *corrispettività* (Vol. 3. §. 458. e 459.)

CCV. Se il primo acquirente a titolo oneroso non deduce all'atto la facoltà di disporre, gli ulteriori chiamati succedono nel gius enfiteutico, nè il loro diritto può restare pregiudicato dal fatto degl'intermedj possessori dell'enfiteusi (Vol. 3. §. 463.)

A R T I C O L O III.

Della legge scritta come causa della disponibilità dei beni enfiteutici.

CCVI. *Tutti i beni stabili di diretto dominio delle mani morte, veruno eccettuato, qualunque ne sia il possessore, sia laico, sia ecclesiastico, o regolare con titolo d'Enfiteusi, livello, precario, o affitto perpetuo, ancorchè risolubile per i patti e condizioni apposte nei contratti si considerano come appodati e quasi allodiali dei possessori all'effetto che abbiano il pieno arbitrio di disporre come beni proprj per atti fra i vivi, e d'ultima volontà (Vol. 1. §. 316., e Vol. 3. §. 471. 477.)*

CCVII. Si considerano come mani-morte *tutti quei Corpi, Collegj, ed Università tanto ecclesiasti-*

che, che laiche, tutte quelle persone immaginarie, che per esistere civilmente hanno bisogno di esser rappresentate da esecutori, o amministratori, e che essendo per loro natura perpetue e indefettibili ritengono fermissimamente quello che acquistano, e non senza una gran difficoltà e solennità lo rilasciano al comune commercio degli uomini (Vol. 1. §. 236. e Vol. 3. §. 478. - 485.)

CCVIII. La libera disponibilità, ed in generale tutte le altre qualità giuridiche impresse dal §. 18. e 19. della legge del 2. Marzo 1769. sui beni di mano-morta *non esente*, seguitano i beni nelle mani di qualunque possessore, e perciò perseverano, e si conservano nei beni medesimi, ancorchè posteriormente siano trapassati nel dominio diretto di mani-morte o di corpi morali esenti dalla sanzione di questa legge (Vol. 1. pag. 265. not. 1. e Vol. 3. §. 485.)

CCIX. Parimente la libera disponibilità, e le altre qualità giuridiche indotte dalla legge del 2. Marzo 1769. in tutti i livelli di mano-morta *non esente* sono inerenti per effetto di detta legge a qualunque contratto di livello di mano-morta celebrato, sia anteriormente, sia posteriormente all'epoca della promulgazione della medesima indipendentemente da qualunque convenzione privata ed anche nel silenzio dei contraenti (Vol. 3. §. 486. e 487.)

CCX. Sono invalide e nulle tutte le convenzioni, clausule e condizioni che si trovassero stipulate negli antichi, o che si stipulassero nei moderni contratti, le quali direttamente, o indirettamente

portassero qualche ostacolo alla libera e piena disponibilità e commerciabilità di tali beni (*Vol. 3. §. 500.*)

CCXI. *Lo spirito del §. 18. della legge del 1769. è quello di assicurare il libero commercio di tutto il gius superficario presente e futuro preso in tutta l'estensione di cui è capace, e che ivi è accennato dimostrativamente sotto i nomi d' Enfiteusi, di livello, di precario e d' affitto perpetuo che ora è presso i laici, o che in avvenire si acquisterà ad essi sopra i beni di diretto dominio delle mani-morte (Vol. 3. §. 488. e 489.)*

CCXII. Restano per conseguenza compresi sotto l'impero e la sanzione della legge, e benchè non nominati i titoli seguenti, cioè

- 1.º la permuta, o palafermo,
- 2.º la comodità di percipere i frutti,
- 3.º la vendita a linea

quando sotto queste due ultime concessioni si trovasse stipulata in realtà una vera e propria Enfiteusi, o livello (*Vol. 3. §. 491.*)

CCXIII. Restano poi sempre esclusi i titoli seguenti

- 1.º il diritto d' entrata,
- 2.º la locazione a breve tempo,
- 3.º l' usufrutto a vita (*Vol. 3. §. 492.*)

CCXIV. La quasi allodialità indotta dal §. 18. della legge del 2. Marzo 1769. si deve intendere, salvo sempre l' interesse, e tutti i diritti e prerogative che per disposizione del gius comune si competono al padrone diretto ed all' enfiteuta o al livellario per natura del contratto d' enfiteusi, o di livello perpetuo, per la recaducità, per la rinnovazione necessaria a favore di quelli che hanno

il diritto di domandarla, per la recognizione nei tempi convenuti, per l'investitura e per il canone, e laudemio (Vol. 3. §. 471. 494.)

CCXV. Quasta preservativa generale è dimostrativa semplicemente, non tassativa ai diritti di sopra specialmente enunciati. Tuttavia è riferibile soltanto a quei diritti e prerogative che siano conciliabili colla facoltà di disporre, non già a quelli che limiterebbero o renderebbero meno piena, e meno facile questa libertà. (Vol. 3. §. 494.)

CCXVI. Si considerano egualmente come appodati e quasi allodiali del conduttore a tutti gli effetti di ragione i livelli di mano-morta esente stipulati secondo i così detti moderni regolamenti (Vol. 1. §. 316. e 317., e Vol. 3. §. 512. e 513.)

CCXVII. Per rendere liberamente commerciabili i livelli pazonati antichi di diretto dominio delle mani-morte, luoghi pii e corporazioni esenti dall'influenza delle leggi d'ammortizzazione è necessario procedere alla riduzione dei medesimi secondo i così detti moderni regolamenti (Vol. 1. §. 347. - 352. Vol. 3. §. 515. - 538.)

CCXVIII. Tutti coloro che desiderano far questa riduzione debbono presentare un'istanza correlativa all'autorità competente secondo la pertinenza del diretto dominio del livello antico, vale a dire rispettivamente ai Magistrati municipali, agli Amministratori dei luoghi pii, e dei Patrimonj Comunitativi, ai Capi delle regie e pubbliche Aziende (Vol. 1. §. 350. e 354.)

CCXIX. La rispettiva autorità competente farà determinare sullo stato attuale dei beni, fatte le detrazioni che saranno di ragione, tanto il cano-

ne che il laudemio da pagarsi dal cessionario per mezzo di stime e perizie regolari (Vol. 1. §. 353.)

CCXX. È necessario l'intervento del Giudice competente per quello che riguarda, tanto l'approvazione della nomina dei periti che dovranno eseguire la stima, quanto ancora l'autenticità, e convalidazione delle stime medesime (Vol. 1. §. 353.)

CCXXI. Non sono ammesse perizie nelle quali i rispettivi periti non diano scarico delle regole da essi tenute nel formarle, e specialmente sulle detrazioni che avranno creduto di ragione (Vol. 2. §. 353. not. 2.)

CCXXII. Per l'effetto di ottenere come sopra l'approvazione della nomina dei periti, e la omologazione delle stime deve procedersi avanti i Tribunali economicamente e dietro semplice istanza del Cancelliere Comunitativo o delle persone interessate, senza che sia necessario il treno degli atti e delle forme giudiziarie nè il ministero del Procuratore (Vol. 1. §. 353. not. 2. n. 3.)

CCXXIII. I Tribunali esercitando nei casi suddetti un atto di potestà tutelare devono non limitarsi ad approvare nudamente quanto dalle parti è concordato e non contraddetto, ma portare il loro esame anche di uffizio sul merito dei relativi affari, onde si ottenga quel vantaggioso risultato che dal sommo Imperante potè aversi in veduta nel prescrivere il loro intervento (*ibidem.*)

CCXXIV. Dopo la regolare confezione di tali stime e perizie l'autorità competente deve render conto

nelle solite forme a S. A. K. del risultato per ottenerne la Sovrana approvazione.

CCXXV. Approvate che siano dall' autorità Sovrana tali cessioni si deve procedere con i rispettivi cessionarj alla stipulazione del nuovo contratto con i medesimi patti, condizioni e cautele colle quali si celebrano gl' istrumenti de' moderni livelli per interesse delle dette aziende secondo i moderni regolamenti (Vol. 1. §. 355.)

CCXXVI. I beni di dominio diretto delle manimorte, e di corpi morali esenti dalle leggi d'ammortizzazione soggetti ad enfiteusi d' antica istituzione, siano ereditarie, pazzionate, o miste, quantunque per patto ne sia in qualunque modo proibita l' alienazione sono liberamente commerciabili dopo che sono stati ricondotti secondo i moderni regolamenti.

La facoltà di disporre spetterà non solo al primo, ma ancora agl' intermedj investiti, non meno che all' ultimo di essi, benchè in lui si estingua l' investitura, e competerà all' alienatario il gius della rinnovazione (Vol. 1. §. 355. e Vol. 515. 538.)

TITOLO II.

Della facoltà di disporre dei livelli alienabili.

ARTICOLO I.

Dell' estensione della facoltà di disporre :

CCXXVII. I possessori dei beni ridotti come appodati e quasi allodiali dalla legge o dal patto possono disporre dei beni predetti anche in pregiudizio dei compresi, e chiamati nel contratto d'enfiteusi, o quello che dispone sia il primo acquirente, o sia qualunque altro possessore di quelli successivamente compresi. E tal disposizione da esso fatta avrà effetto (qualora dal medesimo disponente non sia espresso il contrario) anco oltre i gradi, generazioni, e linee chiamate nel contratto in cui era compreso l'istesso disponente (Vol. 1. §. 319. not. i. e Vol. 3. §. 556.)

CCXXVIII. La facoltà di disporre compete anche all' ultimo possessore e compreso nell' Enfiteusi ridotta quasi allodiale dalla legge, o dal patto. L'effetto di questa disposizione è quello di obbligare l'alienatario a domandare la rinnovazione del livello al padrone diretto, e viceversa di costringer quest' ultimo ad accordargliela con quei patti e condizioni di cui parleremo a suo luogo (Vol. 3. §. 557. e 560.)

CCXXIX. Se il possessore, senza aver disposto dei beni enfiteutici e livellari nè per atto inter vivos, nè di ultima volontà, muoja ab intestato i beni sopraccennati passeranno a quelli successi-

vamente compresi nell' ultimo contratto colla stessa facoltà di disporre, e se il predetto possessore era l'ultimo dei compresi sarà luogo alla caducità per linea finita (Vol. 1. §. 318. e 319. Vol. 3. §. 501. - 512.)

CCXXX. La facoltà di disporre dei beni enfiteutici pazonati ridotti quasi allodiali dalla legge o dal patto può esercitarsi liberamente, e senza alcuna restrizione in favore di qualunque classe di persone, o siano comprese nel ceto dei chiamati nella pazione apposta alla prima investitura, ossia anche estranee affatto a questa vocazione.

Il diritto di successione delle persone invitate e chiamate è sempre *condizionale* all' evento della non fatta disposizione (Vol. 1. §. 561.)

CCXXXI. La facoltà di disporre è pienamente libera, assoluta, e indipendente da qualunque *condizione e qualità* di persone in cui si trasferisca il gius enfiteutico ridotto quasi allodiale dalla legge o dal patto.

La *solventezza e l' idoneità* dell' alienatario a soddisfare al pagamento del canone ed all' osservanza degli altri patti di questo contratto non forma una condizione necessaria alla validità dell' alienazione. (Vol. 3. §. 562. e 567.)

CCXXXII. È lecita e permessa l' alienazione *parziale*, e la divisione o smembramento dei fondi enfiteutici e livellari ridotti dal patto, o dalla legge alienabili senza che il padrone diretto possa opporsi a tali alienazioni sotto il pretesto dedotto dall' unione dei fondi nascenti dalla destinazione del padre di famiglia o dall' incomodo di esser

costretto a ricever parzialmente il canone dagli alienatarj. (*Vol. 3. §. 570. e 571.*)

CCXXXIII. Restano però in simili casi d'alienazioni *parziali* preservati al padrone diretto i seguenti diritti , cioè

1.º il diritto di sapere *quali* sono le *persone* che posseggono il fondo enfiteutico e che debbono pagare il canone convenuto nell'originario istrumento d'Enfiteusi, ed in qual quantità debbono pagarlo,

2.º di obbligare gli alienatarj a stipulare a tutte loro spese il correlativo istrumento di *recognizione in dominum*,

3.º di esigere il pagamento del *piccolo laudemio di passaggio*. (*Vol. 3. §. 572.*)

CCXXXIV. Generalmente parlando la *distribuzione e ratizzazione* del canone totale sulle diverse porzioni alienate del medesimo fondo enfiteutico è desiderabile che si faccia *proporzionatamente* al valore, e alla rendita delle rispettive porzioni. Tuttavia una rigorosa e proporzionata ratizzazione del canone non può formare una condizione ed un limite alla piena libertà di contrattare i fondi enfiteutici, e sarà valida anche quell'alienazione parziale in cui questa proporzionata ratizzazione del canone non sia stata osservata.

Peraltro in quest' ultimo caso il padrone diretto potrà ricusare d'interporre nell'alienazione il suo *consenso dispositivo* e di liberare l'alienante dall'obbligazione *solidale* del pagamento dell'intero canone. (*Vol. 3. §. 573. 574.*)

CCXXXV. Nei livelli di mano morta esente stipulati o ricondotti a tenore dei moderni regolamenti

trapassa nell'alienatario parziale l'obbligazione solidale a favore del padrone diretto per il pagamento dei canoni e per l'adempimento degli altri patti e condizioni del contratto. (Vol. 1. §. 322. Vol. 3. §. 574.)

CCXXXVI. L'enfiteuta può validamente disporre anche in pregiudizio dei chiamati del valore dei miglioramenti *volontari*, non già dei *coatti e necessari* eseguiti nell'Enfiteusi pazonata, quantunque non resa quasi allodiale e alienabile dalla legge, o dal patto.

Questa disposizione per altro è soggetta a risoluzione allorquando si verifica il caso della caducità dell'Enfiteusi al padrone diretto il quale per un patto corrispettivo abbia stipulato la libera reversione dei miglioramenti senza alcuna indennità al migliorante. (Vol. 3. §. 575.)

ARTICOLO II.

Dei modi per attuare la facoltà di disporre.

CCXXXVII. La facoltà di disporre dei beni enfiteutici e livellari, sì privati che di pubblica amministrazione, sì di mano morta esente che non esente resi alienabili per patto, o per legge può esercitarsi *per mezzo di qualunque atto frà i vivi o di ultima volontà e per mezzo di qualunque titolo gratuito, o corrispettivo.* (Vol. 3. §. 576.)

CCXXXVIII. La disponibilità s' intende dedotta all'esercizio, non solo per mezzo di un atto *dispositivo speciale ed esplicito* riguardo a detti beni ma anche quando il possessore avesse fatto un isti-

tuzione universale di erede, o un obbligo generale dei medesimi, quantunque il disponente non ne abbia fatta un'espressa e special menzione. (*ibidem*)

CCXXXIX. Si chiama alienazione *propria* del gius enfiteutico quella che si verifica a favore di persone *estrane* alla concessione. Si dice alienazione *impropria* quella che si fa a favore dei chiamati, o compresi nell'investitura. (*Vol. 3. §. 580.*)

CCXL. Il fatto solo della *divisione* dell'Enfiteusi alienabile eseguita fra i chiamati e compresi nella pazione fa presumere dedotta all'atto la facoltà di disporre. In forza di questa presunzione i beni enfiteutici trapassano nei dividendi liberi come qualunque altro bene patrimoniale per guisa tale che i successivi chiamati non sono più autorizzati a rivendicarli da qualunque possessore od acquirente successivo di detti beni benchè estraneo e non compreso nella pazione. (*Vol. 3. §. 588.*)

CCXLI. All'oggetto che questa *presunzione* sia produttiva degli effetti giuridici accennati di sopra e perchè s'intenda dedotta all'atto la facoltà di disporre dei beni enfiteutici alienabili per mezzo della divisione fatta dei medesimi fra i compresi, e chiamati nella pazione, è necessario

1.° che nei *dividenti* esista la scienza della qualità enfiteutica e pazonata dei beni

2.° che questi beni *differenti* siano *commisti* cogli *indifferenti* nella medesima massa che è soggetto della divisione

3.° che dalla perseveranza del vincolo enfiteutico risultasse per questa divisione una *disuguaglianza* nelle condizioni dei dividendi. (*Vol. 3. §. 590. 593.*)

CCXLII. La *renunzia reale*, o *abdicativa* in materia d'enfiteusi è quella che si fa dall'*Enfiteuta* col dimettere se medesimo assolutamente da qualunque diritto sulla cosa enfiteutica rassegnando il fondo direttamente nelle mani del padrone diretto, o perchè lo ritenga per se medesimo, o perchè proceda in favore di qualunque altra persona a suo libero arbitrio ad una nuova investitura ex integro, o perchè finalmente lo conceda di nuovo immediatamente al renunziante con condizioni diverse da quelle della precedente investitura, o con escludere parte di quelle persone che erano già comprese, ed aggiungere delle nuove che non erano ammesse. (Vol. 3. §. 600.)

CCXLIII. La *renunzia personale* o *traslativa* è quella che si fa per mezzo di un atto di positiva disposizione in contemplazione di una qualche persona, sia compresa, sia estranea affatto all'investitura dando facoltà alla medesima di potersene fare investire dal padrone diretto (Vol. 3. §. 601.)

CCXLIV. La *renunzia*, o *refutazione* dell'Enfiteusi pazonata *inalienabile* fatta nelle mani del padrone diretto in pregiudizio dei chiamati, può dai medesimi impugnarsi.

È valida poi, come qualunque altro modo d'alienazione, la *renunzia*, o *refutazione* dell'Enfiteusi *alienabile* fatta da chi ha legittima facoltà di disporre (Vol. 3. §. 602.)

CCXLV. Nel dubbio si deve sempre rispondere, e decidere per la *renunzia personale* anzichè per la *reale* (Vol. 3. §. 603.)

CCXLVI. Si chiama alienazione *attuale* del gius

enfiteutico quella che di sua natura opera l'*immediata ed effettiva* traslazione dell'util dominio in persone estranee alla concessione.

Si dice poi alienazione semplicemente *potenziale* quella che contiene una possibile futura, lontana, eventuale traslazione di questo dominio (Vol. 3. §. 605.)

CCXLVII. L'ipoteca del fondo enfiteutico è permessa anche rispetto ai livelli *inalienabili*. È *resolubile* però al momento della morte dell'ipotecante (Vol. 3. §. 605.)

CCXLVIII. I beni enfiteutici alienabili restano compresi sotto la generale obbligazione di tutti i beni.

I creditori *ipotecarij* per ottener pagamento dei loro crediti potranno esercitar sopra di essi tutti i diritti nascenti dall'*ipoteca*, e quindi sarà in loro facoltà di esporli alla subasta, ovvero domandare l'immissione in possesso salviano per soddisfarsi coi frutti o rendite dei medesimi.

Resta però sempre salvo in ogni caso l'interesse del padrone diretto rispetto ai diritti che ad esso si competono in ordine alla precedente investitura (Vol. 3. §. 606.)

CCXLIX. I beni enfiteutici alienabili, *sempre, ed in ogni caso e tempo conservano l'ipoteca una volta legittimamente impressa, salvo sempre il canone a favore del padrone diretto, da non risolversi per la reversione dei beni, tanto nel caso dell'estinzione della linea, quanto nell'altro caso della caducità* (Vol. 3. §. 609.)

*Delle condizioni, e limiti giuridici posti alla
legittima disponibilità dei beni enfiteutici.*

CCL. I limiti giuridici posti alla legittima disponibilità dei beni enfiteutici in generale sono i seguenti

- 1.° Il *consenso* del padrone diretto all'alienazione.
- 2.° Il diritto di *prelazione* o di *retrato*.
- 3.° Il diritto ad *esigere il laudemio di passaggio* al quale sono nei suoi congrui casi surrogati i *quindennj* (Vol. 3. §. 617.)

ARTICOLO I.

Del Consenso.

CCLI. Il *consenso* del padrone diretto all'alienazione dei livelli privati *ereditarij* è necessario alla validità dell'atto, e deve essere atteso dall'enfiteuta alienante per lo spazio di due interi mesi.

Decorso poi quest' intervallo di tempo se il padrone diretto non vuole esercitare il suo diritto di prelazione all'acquisto del fondo, e se l'alienatario è persona idonea al pagamento del canone il consenso diviene coatto, ed il concedente è obbligato ad approvare l'alienazione (Vol. 3. §. 624.)

CCLII. Il padrone diretto non è tenuto a prestare il suo consenso all'alienazione *piena ed assoluta* dei livelli privati pazonati, ed inalienabili in pregiudizio dei successivi chiamati (Vol. 3. §. 625.)

Tuttavia è costretto a prestare il suo consenso alle alienazioni che del livello pazonato vengano fatte dal primo acquirente a titolo oneroso (*Vol. 3. §. 626.*)

CCLIII. In ciascuna alienazione dei livelli di dominio diretto di qualunque mano-morta tanto esente, che non esente stipulati secondo i moderni regolamenti *devesi impetrare l'assenso del rispettivo padrone diretto con il pagamento da farsi al medesimo dei consueti diritti nel tempo e termine di mesi due da decorrere dal giorno delle alienazioni.* (*Vol. 1. §. 440. e Vol. 3. §. 632. e 633.*)

CCLIV. La mano-morta non potrà negare l'assenso a dette alienazioni, nè di procedere alla stipulazione del contratto con i nuovi acquirenti.

Nel caso poi d'ingiusto, e irragionevole rifiuto a prestar quest'assenso il Giudice può supplirvi, e far celebrare il correlativo istrumento *ex officio* (*Vol. 1. §. 440. n. 2. e Vol. 3. §. 635.*)

CCLV. La mancanza dell'assenso suddetto, oltre ad indurre per operazione di legge la risoluzione dell'atto quanto ai contraenti, farà decadere i medesimi da tutte le ragioni livellarie in forma che esse si riconsolidano nei rispettivi padroni diretti, salvo però l'obbligo in essi di nuovamente riallivellare i beni dentro un anno e un giorno (*Vol. 1. §. 440. n. 3.*)

CCLVI. I Cancellieri Comunitativi non potranno eseguire le volture all'estimo dei fondi di diretto dominio delle mani-morte prima che venga loro rilasciata la fede autentica dell'assenso legittimamente riportato (*Vol. 1. §. 440. n. 4.*)

CCLVII. L'eccezione del difetto di consenso e della correlativa nullità dell'atto non può opporsi che dal solo padrone diretto, non già dai chiamati nella pazione (*Vol. 3. §. 636.*)

CCLVIII. Il padrone diretto può interporre il suo consenso all'alienazione del gius enfiteutico in un duplice modo, cioè *permissivo e dispositivo* (*Vol. 3. §. 640.*)

CCLIX. Si dice interposto il solo consenso *permissivo* allorquando il padrone diretto si limita a dare la sua *adesione*, ed *approvazione semplice* all'atto di alienazione (*Vol. 3. §. 641.*)

CCLX. Gli *effetti giuridici* dell'interposizione del consenso *permissivo* sono i seguenti.

1.^o Restano in pieno vigore le obbligazioni che dal primitivo contratto risultano a favor del padrone diretto, nè s'induce alcuna alterazione nei patti convenuti nell'antica investitura. L'alienante non ostante questa alienazione resta sempre debitore del canone, ed obbligato a tutte le conseguenze della deteriorazione del fondo.

2.^o Per determinare la durata dell'investitura non si attende la linea dell'alienatario, ma quella dell'alienante. I chiamati nel primitivo contratto stanno allora a misurare colla loro esistenza il tempo per il quale erasi convenuta la durata della concessione livellaria (*Vol. 3. §. 568. e 642.*)

CCLXI. Si dice interposto dal padrone diretto il consenso *dispositivo* allorquando il medesimo non si limita alla pura, e semplice adesione ed approvazione dell'atto di alienazione, ma procede di più ad una nuova investitura *ex integro* a fa-

vore dell'alienatario nel quale trasferisce la qualità di nuovo enfiteuta (*Vol. 3. §. 644.*)

CCLXII. Gli *effetti giuridici* dell'interposizione del consenso *dispositivo* sono

1.^o di risolvere il primo contratto di concessione enfiteutica, e di togliere qualunque vincolo, ed obbligazione fra l'alienante, ed il padrone diretto,

2.^o che la durata dell'Enfiteusi più non si misura dalla linea dell'alienante, ma da quella dell'alienatario (*Vol. 3. §. 568, 645, e 646.*)

CCLXIII. Il consenso prestato dal padrone diretto all'alienazione del livello si presume sempre *permissivo* finchè non si provi essere stato *dispositivo*, e induttivo della *novazione* del primitivo contratto d'enfiteusi a favore dell'alienatario (*Vol. 3. §. 648.*)

CCLXIV. Nei livelli privati il padrone diretto, che non vuole acquistare per se l'ntil dominio, è tenuto a prestare un consenso *dispositivo* all'alienazione fatta a favore d'una persona solvente, ed a riconoscere l'alienatario come nuovo enfiteuta celebrando con esso un nuovo contratto (*Vol. 1. §. 49. e Vol. 3. §. 651.*)

CCLXV. La *mano-morta* esente è obbligata d'interporre il suo consenso *dispositivo* alle alienazioni de' livelli stipulati secondo i moderni regolamenti, e deve per conseguenza celebrarsi un nuovo contratto di livello in faccia dell'alienatario per l'istesso canone e con tutti i patti e condizioni convenute nel primo contratto d'investitura sostituendo la linea del medesimo a quella dell'alienante (*Vol. 1. §. 324. e Vol. 3. §. 652.*)

CCLXVI. Nei livelli di mano-morta *non esente*, quantunque l'assenso sia sempre coatto e necessario per il padrone diretto, non è egualmente coatto e necessario il modo di prestarlo restando sempre in libertà del medesimo d'interporlo, sia *permissivamente*, sia *dispositivamente* (Vol. 3. §. 656. e 657.)

CCLXVII. Quando si tratta di semplice cessione delle ragioni livellarie d'enfiteusi alienabili di diretto dominio delle mani-morte durante il diritto dei cedenti, e senza alterazione alcuna dei patti, e condizioni contenute nel contratto d'investitura non è necessaria per la prestazione del consenso permissivo del padrone diretto la celebrazione d' un pubblico istrumento di reco- gnizione in dominum, ma deve il padrone di- retto contentarsi di emettere tale suo consenso per mezzo di semplice dichiarazione dietro la sola esibizione dell' atto di cessione delle ragio- ni livellarie (Vol. 1. pag. 397. in not. Vol.3. §. 659.)

CCLXVIII. Qualora nel contratto di cessione di livelli comunitativi intervenga la Comunità per mezzo di suo rappresentante, e presti nell'atto stesso il suo consenso alla cessione, può il con- tratto di cessione a cui un tal consenso v'è unito essere rogato dal Cancelliere Comunitativo, ben' inteso che egli ritenga il carattere di Notaro.

Non è però permesso al Cancelliere suddet- to il rogito di tali atti di cessione quando si enuncia in essi il consenso già ottenuto, e si pone il consenso stesso in condizione, o non si fa del medesimo menzione veruna, e così tutte

277

le volte che manca nel contratto l' effettivo intervento della Comunità per la prestazione del suo consenso (Vol. 3. §. 660. not. 2.)

A R T I C O L O H.

(*Del Retratto.*)

CCLXIX. Compete al padrone diretto nei livelli *privati* nel caso di vendita del dominio utile il gius di prelazione all' acquisto del medesimo per l' istesso prezzo e alle medesime condizioni offerte da un estraneo.

Questo gius di prelazione deve esercitarsi entro due mesi dal dì della notificazione della fatta vendita (*Vol. 3. §. 661.*)

CCLXX. Questo diritto di retratto e di prelazione a favore del padrone diretto è abolito rispetto ai livelli di qualunque *mano-morta* tanto esente, che non esente (*Vol. 3. §. 663.*)

A R T I C O L O III.

Del Laudemio di passaggio.

CCLXXI. Il *laudemio minore e di passaggio* è un frutto ed una rendita meramente civile, straordinaria ed eventuale della cosa enfiteutica, che si esige in occasione dell' alienazione.

Esso si deve indipendentemente da qualunque convenzione per natura del contratto d' enfiteusi (*Vol. 3. §. 667. e 671.*)

CCLXXII. Il diritto ad esigere il laudemio viene escluso dall'esercizio del gius di retratto, e viceversa (*Vol. 3. §. 672.*)

CCLXXIII. Si deve il pagamento del laudemio di passaggio dall'alienatario od acquirente del livello, non già dall'alienante, o disponente.

Esso cede a vantaggio dell'usufruttuario, non del proprietario del dominio diretto (*Vol. 3. §. 672.*)

CCLXXIV. Per il conseguimento del laudemio di passaggio non compete al padrone diretto veruna specie d'ipoteca, ma una semplice *azione personale* contro l'alienatario (*Vol. 3. §. 673.*)

CCLXXV. La prestazione del laudemio è dovuta in occasione d' un' alienazione *vera e propria, attuale*, sì necessaria, che volontaria dell' util dominio; viceversa non è dovuta laddove quest'alienazione non ha un' esistenza, sia materiale, sia giuridica. Così non ha luogo il pagamento del laudemio

1.^o per la *successione* nei beni enfiteutici delle persone chiamate dalla pazione,

2.^o nelle alienazioni *imperfette, nulle, e rescisse*,

3.^o nelle alienazioni *improprie, e potenziali* (*Vol. 3. §. 675. - 684.*)

CCLXXVI. Nell'alienazione della *comodità* di percipere i frutti del fondo enfiteutico durante la vita soltanto del cedente non si deve il pagamento del laudemio.

Si deve però se l'alienazione sia stata fatta durante la linea dell'alienante (*Vol. 3. §. 679. n. 3.*)

CCLXXVII. La *tassa* del laudemio di passaggio da pagarsi nelle alienazioni dei livelli privati è determinata, eccettuato il caso d'una contraria convenzione, nella *cinquantesima* parte del prezzo, ovvero della stima del gius enfiteutico (*Vol.* 3. §. 684.)

CCLXXVII. Rispetto ai livelli di mano-morta *non esente deve osservarsi la quantità del laudemio che ebbe luogo in occasione della precedente ultima alienazione, o cessione.*

Che se non si trovi alcun precedente esempio d'alienazione, cessione, e simili, conviene stare alla consuetudine del luogo, ed in mancanza di essa al gius comune del due per cento (*Vol.* 1. §. 326., e *Vol.* 3. §. 685.)

CCLXXIX. Questa *consuetudine* rispetto ai livelli di dominio diretto d'alcune Mense Vescovili di Toscana fissa il laudemio di passaggio.

1.^o Per la Mensa di *Firenze* e di *Fiesole* nel cinque per cento al netto sopra il giusto prezzo.

2.^o Per la Mensa *Pisana* nella *quarta* parte del giusto prezzo del dominio utile (*Vol.* 3. §. 686.)

CCLXXX. Se si tratta d'alienazione d'un livello di mano-morta esente stipulato secondo i moderni regolamenti il laudemio di passaggio in tutte le ulteriori alienazioni e rispettive investiture è determinato nella quarta parte del laudemio d'ingresso stabilito *fiu* da principio (*Vol.* 1. §. 326. e *Vol.* 3. §. 685.)

CCLXXXI. Per determinare e liquidare il quantitativo preciso e numerico del laudemio secondo la quota costante e invariabile fissata dalla *tassa* le-

gale di cui abbiamo parlato di sopra si deve attendere il valore netto del dominio utile separato dal dominio diretto, non qual'era al tempo della originaria concessione, ma qual'è al tempo dell'alienazione regolarmente, e legittimamente fatta. (*Vol. 3. §. 687.*)

CCLXXXII. Tuttavia se l'alienazione è stata fatta senza la scienza e l'assenso del padrone diretto, il quantitativo del laudemio si deve liquidare sul valore del dominio utile qual'era nel giorno del ricercato consenso, non già dell'alienazione (*Vol. 3. ibidem.*)

CCLXXXIII. Il quantitativo del laudemio di passaggio nel caso di alienazione deve calcolarsi e liquidarsi sulla totalità del prezzo comprensivo, non solo dell'util dominio qual'era al tempo dell'originaria concessione, ma anche del valore dei miglioramenti comunque *refettibili* nel caso di devoluzione per linea finita (*Vol. 3. §. 690. e 695.*)

Questa regola è applicabile a tutti i livelli senza eccezione, e così anche a quolli di manomorta *non esente* nei quali per la liquidazione del laudemio di passaggio si calcolano anche i miglioramenti *posteriori* al 2. Marzo 1769. (*Vol. 3. §. 695. e 710.*)

A R T I C O L O IV.

Dei Quindennj.

CCLXXXIV. Nel caso d'alienazione del fondo enfiteutico in corpi morali, e *indivisibili* si deve al padrone diretto il pagamento dei *quindennj*, ossia

la prestazione d'una certa determinata somma reiterabile ogni quindici anni in compensazione, e come una specie d'indennità

1.^o della perduta speranza di futuri possibili casi d'alienazione durante l'investitura,

2.^o della perduta speranza della devoluzione allorchè l'investitura è finita (*Vol. 1. §. 175. e Vol. 3. §. 710.*)

CCLXXXV. Non si deve il pagamento dei *quindennj* ogni qual volta non sia affatto perduta nel padrone diretto questa doppia speranza di alienazione e di devoluzione (*Vol. 3. §. 711.*)

CCLXXXVI. Il diritto di esigere i *quindennj* è mantenuto anche rispetto ai livelli di qualunque mano-morta.

Tuttavia nel dubbio devesi sempre rispondere contro l'esazione dei medesimi (*Vol. 3. §. 712.*).

TITOLO IV.

Degli effetti giuridici della già fatta disposizione.

CCLXXXVII. Il solo fatto dell'alienazione non libera l'alienante di fronte al padrone diretto da qualunque obbligazione nascente dal primitivo contratto d'investitura, a meno che non sia stata l'alienazione medesima accompagnata dal di lui consenso *dispositivo* (*Vol. 3. §. 367. e 368.*)

CCLXXXVIII. L'alienatario evitto di tutto, o parte del fondo enfiteutico può intentare l'azione dell'evizione contro l'alienante, non già contro il padrone diretto il quale non abbia prestato all'alienazione che il suo consenso semplicemente *permissivo* (*Vol. 3. §. 715.*)

CCLXXIX. Può intentarsi ancora fra l'alienante, e l'alienatario l'azione reciproca di rescissione per il capo della lesione *enorme* ovvero *enormissima* nei casi e secondo le regole di sopra accennate (*Vol. 3. ibidem*).

CCXC. Per valutare e stimare il dominio utile alienato agli effetti della *lesione* fra l'alienante e l'alienatario si eseguisce prima la stima a ragione di compra e vendita del fondo come se fosse libero.

Quindi sul risultato totale numerico di questa stima si fanno tutte le detrazioni che sono di ragione, e non tanto le *naturali, e ordinarie* nascenti dall' indole giuridica, e dalla qualità livellare del fondo che cade in contrattazione, quanto le *accidentali* e straordinarie occasionate dai patti e dagli aggravj straordinari che l'alienante può accollare all'alienatario indipendentemente dalla natura del contratto d' *infiteusi* (*Vol. 3. §. 716. 728.*)

CCXCI. Fra queste detrazioni deve valutarsi a favore dell' alienatario quella relativa alla somma da pagarsi alla Regia Finanza a titolo di *registro* o *gabella* per la mutazione ed il passaggio del dominio utile.

Questo diritto proporzionale è determinato nel due per cento, e deve liquidarsi e percipersi sul prezzo convenuto fra le parti per la vendita del dominio utile appurato da tutte le altre detrazioni (*Vol. 1. pag. 451. not. 1. e Vol. 3. §. 719. n. 1.*)

CCXCII. Queste detrazioni, si naturali, e ordinarie, come straordinarie, e accidentali competono in ragione dei *pesi, obblighi e pericoli* che si assume l' alienatario in luogo e vece dell' alienante, e scemano di tanto la somma totale del fondo stimato

a ragione di compra e vendita di quanto ciascuno di questi pesi, obblighi, e pericoli è valutabile separatamente ed isolatamente considerato. (*Vol.* 3. §. 717.)

CCXCIII. La somma residuale, o di sopravanzo, fatte tutte queste detrazioni costituisce il giusto valore del dominio utile che si deve unicamente attendere per misurare la corresponsività, e la lesione fra l'alienante e l'alienatario. (*Vol.* 3. §. 727.)

S E Z I O N E V.

Della Resolubilità del gius enfiteutico.

CCXCIV. Il gius enfiteutico si risolve generalmente con tutti quei modi pei quali si opera la consolidazione del dominio utile col diretto dominio. (*Vol.* 3. §. 728. 740.)

CCXCV. Il padrone diretto può prescrivere il dominio utile del fondo possedendo la cosa enfiteutica con pienezza di padronanza e di dominio per il tempo, e con i requisiti stabiliti a render valido e legittimo questo modo d'acquisto. (*Vol.* 3. §. 731.)

CCXCVI. Viceversa qualunque terzo possessore a buona fede e con giusto titolo del fondo enfiteutico, quantunque estraneo alla concessione primitiva, può acquistare il diretto dominio con ritenere il fondo con pienezza di padronanza e di proprietà senza pagare per causa del medesimo veruna annua responsione per un lungo corso di anni. (*Vol.* 3. *ibidem.*)

CCXCVII. L' enfiteuta ed i suoi eredi e successori non possono giammai acquistare colla prescrizione

il diretto dominio, a meno che il titolo del loro possesso non sia stato *mutato*, o *intervertito*.

Ha luogo l'*interversione* del titolo di possesso allorchando l'enfiteuta, o il di lui successore richiamato dal padrone diretto alla recognizione in dominum o al pagamento del canone abbia ricusato espressamente e negato assolutamente la qualità enfiteutica dei beni asserendoli del tutto liberi, indifferenti, allodiali, e di propria piena, ed assoluta pertinenza, e ad una tal dichiarazione e rifiuto il padrone diretto si sia acquietato e sia stato in silenzio senza esigere i canoni e qualunque altro segno di diretto dominio. (*Vol. 3. §. 732.*)

CCXCVIII. Si risolve il gius enfiteutico colla *rescissione* del contratto d'Enfiteusi frà concedente e concessionario, sia per causa di *lesione* del contratto d' Enfiteusi frà concedente e concessionario, sia per mancanza di qualche requisito o condizione prescritta per render valida e legittima la costituzione del gius enfiteutico. (*Vol. 3. §. 734.*)

CCXCIX. Si risolve il gius enfiteutico colla *perenzione e distruzione totale* della cosa, che formava il soggetto materiale della concessione.

L' enfiteuta però è tenuto a pagare al padrone diretto il canone per tutto quello spazio di tempo in cui godè della cosa finchè non restò distrutta, ed inabile affatto a prestarsi agli usi dei quali poteva esser capace, ed a cui era preordinata. (*Vol. 3. §. 735.*)

CCC. Si risolve il gius enfiteutico se il padrone diretto ha fatto l' acquisto del dominio utile esercitando il gius di retratto e di prelazione nei casi in cui questo diritto gli si compete

Questo modo di risoluzione però non pregiudica ai diritti acquistati sul fondo enfiteutico dai creditori dell'enfiteuta. (*Vol. 3. §. 738.*)

CCCI. Si risolve ancora il gius enfiteutico

1.^o col *decorso del tempo* prescritto alla concessione

2.^o per la *colpa* dell'enfiteuta

3.^o per mezzo dell'*affrancazione*, sia dell'utile, come del diretto dominio. (*Vol. 3. §. 739.*)

T I T O L O I.

Della Risoluzione naturale del gius enfiteutico.

CCCII. Ha luogo *naturalmente*, e *ordinariamente* la risoluzione del gius enfiteutico per il decorso del tempo prescritto alla durata della concessione, sia che questo tempo venga misurato semplicemente da un certo numero d'anni, ovvero dall'esistenza di certe generazioni, e linee chiamate nel contratto di primitiva investitura. (*Vol. 3. §. 740.*)

*Dell' azione per ottenere la dichiarazione
legittima della risoluzione naturale
del gius enfiteutico.*

CCCIII. Gli estremi *di fatto* che il padrone diretto è tenuto a giustificare per ottenere dalla legittima autorità la dichiarazione della risoluzione naturale del gius enfiteutico sono i seguenti

1.^o *Esaurimento* della *durata* prescritta alla concessione enfiteutica, sia per il decorso del tempo, sia per la mancanza delle generazioni e linee invitate nel contratto d' Enfiteusi,

2.^o Prova del *dominio diretto*,

3.^o Prova dell' *identità* dei beni posseduti dal reo convenuto con quelli che formarono soggetto della concessione (*Vol. 3. §. 741.*)

CCCIV. L' Enfiteusi *ereditaria* è risolta per la decadenza dell' ultimo possessore del fondo enfiteutico senza avere in verun modo disposto e senza aver congiunti in grado^{te} successibile. (*Vol. 3. §. 742.*)

CCCV. Per ottenere la dichiarazione della risoluzione naturale dell' Enfiteusi *pazionata* si esigono dal padrone diretto le seguenti speciali dimostrazioni.

1.^o Che la linea pretesa estinta sia veramente la linea invitata nell' investitura.

2.^o Che non esistano discendenti dei primi investiti chiamati a succedere, sia *principalmente*, sia in *sussidio*. (*Vol. 3. §. 743. 746.*)

CCCVI. Se il reo convenuto nel giudizio di risoluzione vuol mantenersi nel possesso del fondo enfi-

teutico per il fondamento che, oltre gli individui già procreati ed estinti, altri pure ne esistono capaci di conservare i suoi diritti, è tenuto a giustificare questa loro esistenza. (*Vol. 3. §. 744.*)

CCCVII. Se l'alienazione dell' Enfiteusi alienabile e ridotta quasi allodiale dalla legge, o dal patto fù fatta col semplice consenso *permissivo* si deve per ottenere la devoluzione dimostrare l'estinzione della linea del venditore e non del compratore. Viceversa, se intervenne all'alienazione il consenso *dispositivo* si deve dimostrare l'estinzione della linea del compratore e non di quella del venditore, (*Vol. 3. §. 746.*)

CCCVIII. Nel computo delle generazioni invitate per determinare la risoluzione naturale dell' Enfiteusi pazonata, sia laicale, sia ecclesiastica si deve sempre escludere la persona del primo acquirente che sola non può costituire una generazione.

Quindi l' Enfiteusi concessa a *seconda* generazione di taluno si estende a tutta la vita dei nipoti, e rispettivamente quella fatta a *terza generazione* progredisce per tutta la vita dei pronipoti, a meno che non consti chiaramente, e concludentemente d' una contraria speciale ed esplicita volontà delle parti contraenti. (*Vol. 3. §. 748. 756.*)

CCCIX. In mancanza dell'istrumento di concessione enfiteutica la durata dell' Enfiteusi, all' effetto che il padrone diretto possa domandarne la risoluzione, si può presuntivamente determinare.

1.^o Dalla *consuetudine speciale* del concedente.

2.^o Dalla *consuetudine generale* del luogo in cui è stato celebrato il contratto.

Se questa doppia consuetudine non esiste, o è

dubbiosa, il livello, sia laicale, come ecclesiastico o di luogo pio si deve presumere *perpetuo* (Vol. 3. §. 757, e 758.)

CCCX. La durata presunta dell' Enfiteusi pazonata allorquando mancano dei positivi riscontri di fatto dell' esistenza, o sopravvivenza delle persone invitate nell'istrumento di concessione

1.^o per i livelli a *seconda generazione* è di anni 67.

2.^o per quelli stipulati a *terza generazione* è di anni 100.

3.^o per i livelli stipulati secondo i moderni regolamenti a *linea mascolina di maschio in infinito, ed estinta questa a favore delle femmine immediatamente nate dall' ultimo maschio, loro vite naturali duranti, e non più oltre* è di anni 150.

4.^o per l' Enfiteusi antiche concesse a *linea mascolina del conduttore in perpetuo* è di anni 200.

Di questa presunzione può valersi il padrone diretto sino alla prova in contrario per domandare la risoluzione del contratto, ed ottenere nei suoi congrui casi la devoluzione (Vol. 3. §. 760.)

CCCXI. Si deve sempre decidere a favore del padrone diretto che domanda la devoluzione allorquando la lettera del contratto presenta avvenuta la terminazione della concessione, ed il reo convenuto non giustifica, nè la comprensione nella vocazione, nè l' esistenza dei chiamati capaci a conservare i suoi diritti.

Nel dubbio però si deve sempre decidere contro la devoluzione ed a favore del reo convenuto possessore dell' Enfiteusi senza veruna distinzione

fra l'Enfiteusi laicale, ed ecclesiastica, o di luogo pio (*Vol. 3. §. 759.*)

CCCXII. Il dominio diretto si prova generalmente con tutti quei modi coi quali si giustifica la costituzione del titolo enfiteutico.

Questa prova può concludersi all' effetto della risoluzione indipendentemente ancora dall'esistenza dell'istrumento di concessione, purchè però concorrano tali e tante circostanze le quali cospirino insieme a indurre la certezza morale (*Vol. 3. §. 672.*)

CCCXIII. La prova dell'*identità dei beni* si pone in essere

1.^o per mezzo della corrispondenza dei confini e della misura designata nell'istrumento d' investitura,

2.^o per mezzo di testimoni istruiti delle antiche e più moderne confinazioni,

3.^o per mezzo di vecchie memorie e documenti, e specialmente per mezzo dei libri dell'estima e del catasto ben conservati (*Vol. 3. §. 763.*)

CCCXIV. Quest'identità può inoltre giustificarsi *in antiquis* anche colla semplice dimostrazione di due soli confini, uno dei quali generale, e l'altro particolare.

Tuttavia si esigono prove concludentissime d' identità, e che escludano ogni possibile in contrario, quando si tratta di spogliare un terzo possessore antico e pacifico dei beni pretesi enfiteutici (*Vol. 3. ibidem.*)

CCCXV. Allorquando i confini del fondo enfiteutico sono perduti, dimenticati, e confusi, quantunque sia noto che i beni formanti il soggetto della con-

cessione esistevano in un certo determinato luogo del quale s' ignora la precisa ubicazione, spetta all' enfiteuta ad indicare ad ogni richiesta del padrone diretto che intenta la devoluzione quali sono i beni per il possesso e godimento dei quali egli paga l' annuo canone (*Vol. 3. §. 764.*)

CCCXVI. Questa indicazione, che deve esser regolata dal prudente arbitrio del Giudice, può cadere anche sopra i beni di qualità deteriore, salva la controprova al padrone diretto, purchè però i beni indicati somministrino un' annua rendita proporzionale all' annuo canone (*ibidem.*)

CCCXVII. Se la turbazione dei confini si provi essere evidentemente *colposa*, ed avvenuta per negligenza dell' enfiteuta, nè si potesse neppur fare dal medesimo una verosimile indicazione dei beni livellarj o di altri equivalenti, allora tutti i beni posseduti dall' enfiteuta nel luogo dell' enfiteusi si debbono presumere enfiteutici sino alla prova in contrario, ed il padrone diretto può domandare d' essere immesso nel possesso di tutti, e ritenerli finchè non fossero separati i beni enfiteutici da quelli propri esclusivamente dell' enfiteuta (*Vol. 3. §. 765.*)

CCCXVIII. Se poi fosse noto il quantitativo della misura del terreno stato anticamente concesso in enfiteusi, il padrone diretto potrebbe soltanto, ad arbitrio d' uomo prudente, eleggere una certa determinata estensione corrispoudente a detta misura (*ibidem.*)

ARTICOLO II.

Degli effetti giuridici della risoluzione naturale del contratto d' enfiteusi debitamente giustificata, e legittimamente dichiarata.

CCCXIX. Nei livelli *privati* la *devoluzione* e *reversione effettiva* del fondo enfiteutico, ossia la consolidazione del dominio utile col diretto, si opera regolarmente in favore del concedente il quale abbia giustificato con chiarezza la terminazione del livello colla prova degli estremi accennati di sopra, e ne abbia di fatto ottenuta la correlativa dichiarazione dalla competente autorità.

Finchè queste prove non sono state concluse, e finchè questa dichiarazione non sia stata ottenuta i beni restano presso il successore dell'enfiteuta nel quale trapassano dopo la di lui morte (*Vol. 3. §. 769.*)

CCCXX. Se il successore dell'ultimo enfiteuta pretende d' impugnare la devoluzione, e negare la restituzione del fondo coll' eccezione del pieno dominio egli deve prima restituire il fondo enfiteutico al padrone diretto, e poscia litigare sulla questione della piena proprietà (*Vol. 3. §. 771.*)

CCCXXI. Il padrone diretto non può in verun caso di risoluzione naturale, o colposa del gius enfiteutico riprendere liberamente, e di propria autorità il possesso del fondo, ma deve aspettare la dichiarazione legittima di questa risoluzione, e della correlativa conseguente devoluzione dalla pubblica autorità.

Ogni convenzione stipulata in contrario è priva assolutamente di qualunque forza giuridica (*Vol. 3. §. 773. e 774.*)

CCCXXII. Nei livelli di mano-morta resi quasi allodiali e liberamente alienabili la *devoluzione*, ossia la *reversione* reale, ed effettiva del fondo enfiteutico e la conseguente *riconsolidazione* del dominio utile col diretto dopo la risoluzione del contratto d'enfiteusi non può verificarsi che in questi due soli casi, cioè,

1.^o Nel caso in cui l'erede, ed il successore dell'ultimo enfiteuta, ovvero colui nel quale è stata fatta la disposizione non voglia esercitare il diritto di *rinnovazione coattiva*, che gli compete contro il padrone diretto.

2.^o Nel caso in cui manchi contemporaneamente, e la legittima disposizione del livello, e la persona alla quale spetti il diritto di domandare la rinnovazione coattiva (*Vol. 1. §. 331. e 332. Vol. 3. §. 775.*)

CCCXXIII. Il patto apposto nell'istrumento d'investitura, che la mano-morta padrona diretta possa ritornare al possesso dei beni nel caso di terminazione di linea è sempre subordinato alla condizione tacita che l'alienatario, l'erede, ed il successore intestato dell'ultimo enfiteuta non esistano, o non vogliano domandare la rinnovazione

Sono salvi per altro tutti i diritti che competono alla mano-morta in occasione della nuova investitura, e della rinnovazione dell'Enfiteusi. (*Vol. 3. §. 776.*)

CCCXXIV. Ogni qual volta può aver luogo legittimamente la devoluzione e reversione effettiva

del fondo enfiteutico, esso deve esser restituito al padrone diretto,

1.^o in quella *misura*, ed *estensione* in cui fu concesso,

2.^o in buono stato di *manutensione* e *conservazione*,

3.^o esente da *pesi* ed oneri *reali* impressi posteriormente alla concessione,

4.^o con i *frutti pendenti*, e con quelli *percepti* dal possessore dopo la risoluzione dell'Enfiteusi,

5.^o con i *miglioramenti* che in esso si trovano (*Vol. 3. §. 778. e 784.*)

CCCXXV. Il padrone diretto che ha ottenuto la devoluzione e reversione effettiva dell' Enfiteusi ha diritto di essere indennizzato delle deteriorazioni sopravvenute nell' antico stato del fondo se queste siano seguite per colpa del concessionario (*Vol. 3. §. 781.*)

CCCXXVI. Il vocabolo *miglioramento* nella materia enfiteutica si applica generalmente ad ogni accrescimento di valore sopravvenuto per qualunque causa nel fondo enfiteutico dopo la fatta concessione (*Vol. 3. §. 784.*)

CCCXXVII. I miglioramenti *naturali* sono quelli che vengono prodotti dalla sola opera della natura senza il concorso d' alcun fatto , industria o spesa dell' enfiteuta.

Sono miglioramenti *industriali* quelli che procedono principalmente dal fatto, industria e spesa dell' enfiteuta.

Si dicono miglioramenti *civili* quelli che sono indipendenti egualmente, tanto dall' azione della

natura, quanto dal fatto e dall'industria dell'enfiteuta, e traggono la loro origine dalle *vicende economiche* della civil società per cui si trova aumentato il valore o il prezzo dei fondi, sia dipendentemente dal corso ordinario e naturale della sociale economia, sia in forza di un movimento straordinario procurato dall'azione della pubblica autorità coll'introduzione di riforme, e di nuove leggi, e regolamenti politici ed economici (*Vol. 3. §. 786. e 789.*)

CCCXXVIII. I miglioramenti di qualunque specie, e natura spettano e si acquistano *durante* l'Enfiteusi all'enfiteuta in quanto all'usufrutto ed all'util dominio ;

In quanto poi al *dominio diretto* cedono e si acquistano al concedente al quale ritornano insieme col fondo come accessorio inseparabile del medesimo in tutti quei casi in cui può aver luogo l'effettiva devoluzione e reversione (*Vol. 3. §. 790.*)

CCCXXIX. L'enfiteuta migliorante *volontariamente* il fondo enfiteutico non è obbligato a mantenere e conservare a favore del padrone diretto i miglioramenti da esso fatti colla propria industria (*Vol. 3. §. 791.*)

CCCXXX. Al migliorante enfiteuta, e al di lui erede compete per i miglioramenti industriali *volontariamente* fatti, senz'alcun'obbligo preciso e determinato di migliorare, ovvero oltre e superiormente a quest'obbligo il diritto alla refezione contro il padrone diretto nel caso di devoluzione, e di reversione. (*Vol. 3. §. 793.*)

CCCXXXI. Il diritto di refezione pei miglioramenti

industriali e volontarj, grandiosi, ed eccessivi, e non naturali al contratto di livello può esercitarsi, non solo nell' Enfiteusi impropria, ma ben' anche quando si tratti d' Enfiteusi propria concessa ad meliorandum.

I miglioramenti modici e le piccole spese nell' *Enfiteusi propria* non sono repetibili (*Vol. 3. §. 795.*)

CCCXXXII. Questo medesimo diritto di refezione per il titolo dei miglioramenti industriali volontarj e non naturali al contratto di livello compete anche allorquando il contratto d' *Enfiteusi* sia risoluto per colpa dell' enfiteuta. (*Vol. 3. §. 796.*)

CCCXXXIII. Il diritto di refezione compete all' enfiteuta migliorante o al di lui erede per ogni specie di miglioramenti industriali, necessarj, utili e voluttuosi purchè abbiano aumentato il prezzo venale del fondo enfiteutico (*Vol. 3. §. 797. e 803.*)

CCCXXXIV. L' enfiteuta migliorante e suo erede per ottenere nei suoi congrui casi la refezione ha diritto

1.º di *ritenere* il fondo migliorato finchè non sia soddisfatto di questo suo credito, e di *compensarlo* colla percezione dei frutti dopo la risoluzione dell' *Enfiteusi*,

2.º di *ritenere il canone scaduto*, e di fare la correlativa compensazione coll' importare dei miglioramenti,

3.º di togliere i miglioramenti *volontarj* di qualunque specie, purchè ciò segua senza deteriorare le condizioni, e la faccia del fondo medesimo (*Vol. 3. §. 803.*)

CCCXXXV. Questa refezione si deve nei suoi congrui casi nella quantità e somma minore fra lo speso ed il migliorato (*Vol. 3. §. 804.*)

CCCXXXVI. La compensazione fra il migliorato ed il deteriorato è sempre ammissibile anche nell'esistenza del patto della donazione al padrone diretto dei miglioramenti fatti, o da farsi, la qual donazione deve intendersi di quei miglioramenti che di ragione fossero refetibili, e quindi dedotti antecedentemente i deterioramenti (*Vol. 3. §. 804.*)

CCCXXXVII. Per ottenere questa refezione è necessaria la duplice prova della spesa fatta, e del miglioramento, ossia d'un vero, ed effettivo accrescimento nel valore del fondo (*Vol. 3. §. 805.*)

Non è necessaria una prova piena e perfetta della *spesa* fatta quando consta del miglioramento positivo. Nel dubbio si presume che tanto sia lo speso, quanto il migliorato (*Vol. 3. §. 805.*)

CCCXXXVIII. La prova del *miglioramento*, ossia dell'aumento di valore che il fondo ha ricevuto si conclude ordinariamente e generalmente per mezzo del paragone e confronto fra lo stato antico e moderno dei beni desunto dalle descrizioni esistenti nel vecchio istrumento d'investitura o in perizie contemporanee o di poco posteriori all'epoca della concessione, o dal deposito dei testimoni (*Vol. 3. §. 807.*)

CCCXXXIX. L'enfiteuta migliorante e il suo erede che non vogliono domandare la rinnovazione necessaria possono esercitare contro la mano morta non esente il diritto di refezione pei miglio-

menti industriali anche posteriori al 2. Marzo 1769. non ostante qualunque patto stipulato in contrario, ma non hanno diritto alcuno di refezione per i miglioramenti naturali e civili benchè posteriori alla detta epoca (*Vol. 3. §. 808. e 813.*)

CCCXL. Il patto generico della devolnzione del fondo enfiteutico al padrone diretto insieme con tutti i miglioramenti in caso della risoluzione dell' Enfiteusi allorquando sia stato stipulato nel contratto d'enfiteusi *propria*, toglie al migliorante e suoi eredi il diritto alla refezione e conseguente retensione del fondo di qualunque specie, quantità e valore siano detti miglioramenti.

All' opposto se questo medesimo patto è stipulato nell' Enfiteusi *impropria*, l' enfiteuta migliorante ed i suoi eredi conserveranno l' azione di refezione per il titolo dei miglioramenti *volontarij* (*Vol. 3. §. 814. e 817.*)

CCCXLI. Se questo patto reversivo è *semplice*, vale a dire isolato e disgiunto da qualunque obbligazione precisa, positiva, e speciale di fare certi determinati miglioramenti, o di spendere in essi una certa somma l' enfiteuta migliorante, e i di lui eredi potranno esercitare contro il padrone diretto il diritto di refezione.

Ma se il patto reversivo è *qualificato*, accompagnato cioè da una simile promessa ed obbligazione, non compete alcun diritto di refezione per i miglioramenti eseguiti in forza di questo patto (*Vol. 3. §. 817. e 820.*)

CCCXLII. Il patto reversivo di tutti i miglioramenti *senza alcuna refusione di prezzo* è efficace, operativo ed eseguibile per tutti i miglio-

ramenti fatti in un livello di mano-morta non esente avanti il 2. Marzo 1769.

Ma rispetto ai miglioramenti fatti posteriormente a quest' epoca non è mai eseguibile perchè liberamente si acquistano all'enfiteuta (*Vol. 3. §. 821.)*

TITOLO II.

Della Risoluzione accidentale, o colposa del gius enfiteutico.

CCCXLIII. La risoluzione *accidentale o colposa* del gius enfiteutico, che si designa ancora sotto il nome di *caducità* è quella che segue generalmente per inosservanza della legge comune regolatrice di questo contratto o dei patti speciali convenuti nell' istrumento d' enfiteusi, ancorchè duri tuttora il tempo prescritto alla concessione enfiteutica (*Vol. 4. §. 822.)*

ARTICOLO I.

Delle Cause di caducità.

CCCXLIV. Sono cause di caducità quelle soltanto stabilite *espressamente*, e nominatamente dalla legge o dal patto dei contraenti (*Vol. 4. §. 823. e 824.)*

CCCXLV. La legge enuncia come tali

- 1.^o la *deteriorazione* del fondo enfiteutico,
- 2.^o il *non fatto pagamento* del canone.
- 3.^o l' *alienazione irrequisito domino* (*Vol. 4. §. 824.)*

CCCXLVI. I contraenti possono con speciali convenzioni aumentare le cause di caducità stabilite dalla legge comune, ed agire per l'inosservanza di tali patti alla reversione dei beni enfiteutici, purchè

1.º la privazione dell' Enfiteusi sia *espressamente e nominatamente* stabilita,

2.º sia concludentemente provata l' *inosservanza* per colpa dell' enfiteuta (*Vol. 4. §. 825.*)

CCCXLVII. L' inosservanza dei patti speciali convenuti nei livelli di *mano-morta* non esente importa la caducità, quando però questi patti non siano repugnanti ed incompatibili colla piena e libera contrattazione di tali beni (*Vol. 4. §. 826*)

CCCXLVIII. All' effetto di poter domandare la caducità per causa della *deteriorazione* del fondo enfiteutico, oltre le prove comuni alla risoluzione dell' Enfiteusi di cui abbiamo parlato di sopra, si esigono le seguenti prove speciali.

1.º Che esista una *deteriorazione*.

2.º Che questa deteriorazione cada nella *sostanza* del fondo.

3.º Che sia *notabile e grave*.

4.º Che derivi da *colpa* dell'enfiteuta (*Vol. 4. §. 831.*)

CCCXLIX. L' esistenza della deteriorazione si prova regolarmente col confronto fra lo stato antico e moderno del fondo enfiteutico verificato per mezzo di testimonj, di perizie, e quando occorra coll' ispezione oculare fatta dal Giudice (*Vol. 4. §. 832.*)

CCCL. La distruzione dei miglioramenti *volontarij* non si riguarda come deteriorazione. All' opposto se si tratta di miglioramenti *coatti* (*Vol. 4. ibid.*)

CCCLI. La *gravità* della deteriorazione viene determinata secondo le diverse speciali circostanze di fatto dal savio arbitrio del Giudice, o dalla dichiarazione di un uomo prudente (*Vol. 4. §. 833.*)

CCCLII. L'enfiteuta è tenuto alla *colpa* lata e leve, non però alla levissima.

La *mora* a fare i necessarj risarcimenti non è imputabile a colpa allorquando il fondo sarebbe perito egualmente se l'enfiteuta fosse stato più diligente.

La colpa d'un' enfiteuta non pregiudica agli altri composseessori del medesimo fondo, ed il solo deteriorante deve essere privato della sua porzione (*Vol. 4. §. 834.*)

CCCLIII. S' incorre la caducità pel non fatto pagamento del canone per un *triennio* continuo nelle Enfiteusi *private*, e rispettivamente per un *bienno* continuo nelle Enfiteusi ecclesiastiche di corpi morali e di luoghi pii (*Vol. 4. §. 835.*)

CCCLIV. L'azione della caducità per non fatto pagamento del canone può intentarsi contro qualunque possessore del fondo, e quindi anche contro l'alienatario, sebbene il contratto d'enfiteusi non sia stato con esso stipulato

Essa inoltre trapassa tanto all'erede del domino diretto, che contro l'erede del domino utile (*Vol. 4. §. 837.*)

CCCLV. La stipulazione d'una penale in favore del padrone diretto non importa la renunzia alla caducità.

Se però egli prescelga l'esazione della pena non potrà intentare l'azione alla caducità, seppure non sia stato convenuto di poter conse-

guire l'una, e l'altra cumulativamente. (*Vol. 4. §. 843.*)

CCCLVI. L'enfiteuta è costituito in mora per il solo lasso materiale del tempo triennale, e rispettivamente biennale stabilito dalla legge o dal patto senza bisogno d'alcuna interpellazione (*Vol. 4. §. 844.*)

CCCLVII. La renunzia *tacita* del padrone diretto all'azione di caducità per questo titolo si deduce da un qualche atto, o fatto positivo del padrone diretto posteriore all'incorsa caducità, e dal quale possa desumersi la di lui volontà di condonare all'enfiteuta moroso la colpa nella quale era incorso (*Vol. 4. §. 846.*)

CCCLVIII. S'intende che il padrone diretto abbia rinunciato all'azione della caducità allorquando, senza fare alcuna preservativa, o protesta, abbia ricevuto puramente, e semplicemente i canoni decorsi (*Vol. 4. §. 847. e 848.*)

CCCLIX. Si dà luogo alla caducità per l'alienazione fatta senza il *consenso* del padrone diretto che deve necessariamente intervenire in qualunque specie di livello, tanto per gius comune, che per diritto patrio, sia anteriormente, sia posteriormente all'alienazione, e nei modi e nelle forme di sopra accennate (*Vol. 4. §. 850.*)

CCCLX. L'azione della caducità per questo titolo compete al solo padrone diretto, non ai successi-
vi chiamati, e può intentarsi, non solo contro
l'alienante, ma ben'anche contro l'alienatario, o
altro qualunque terzo estraneo possessore (*Vol. 4. §. 831.*)

CCCLXI. La caducità per questo titolo è sempre

contro i /

referibile alle alienazioni *valide, vere, proprie ed attuali*, nè può intentarsi per le alienazioni *nulle, condizionali, improprie e potenziali* (*Vol. 4. §. 852.*)

CCCLXII. Il padrone diretto non potrà intentare l'azione della caducità se abbia ricevuto il pagamento dei canoni dall' alienatario (*Vol. 4. §. 852. n. 5.*)

CCCLXIII. L' alienazione *parziale* del fondo enfiteutico fa incorrere nella caducità l'alienante per la sola porzione alienata senza il consenso del padrone diretto, non già per le altre porzioni che fossero possedute da altre persone (*Vol. 4. §. 855.*)

A R T I C O L O II.

Della Restituzione in intero dall' incorsa caducità.

CCCLXIV. La restituzione in intero concessa per motivi di *equità* dalle caducità enfiteutiche già incorse per *rigoroso diritto* costituisce una legge *positiva* ed una norma *imperativa* che deve rispettarsi e fedelmente eseguirsi dal Giureconsulto e dai Magistrati al pari di tutte le altre leggi scritte (*Vol. 4. §. 856.*)

CCCLXV. Il rimedio non più arbitrario ma *positivo, e legale* della restituzione in intero dalla caducità enfiteutica già incorsa, compete all' enfiteuta indistintamente ed in ogni caso, ed anche quando verun plausibil motivo di scusa concorra a suo favore, purchè però adempia *simultaneamente* a queste due condizioni

1.º sia pronto a purgare l' inosservanza e la colpa,

2.º provveda alla piena indennità del padrone diretto (Vol. 4. §. 863.)

CCCLXVI. La purgazione della colpa non è che la riparazione dell' inosservanza commessa dall' enfiteuta con un fatto posteriore contrario al fatto colposo. Così

1.º la deteriorazione si purga col ristabilire il fondo nello stato primitivo dentro un termine assegnato dal Giudice,

2.º l' alienazione irrequisito domino colla cedere ricupera e redenzione dei beni alienati fatta avanti l' intentata caducità,

3.º il non fatto pagamento dei canoni colla purgazione della mora, e colla effettiva e pronta soddisfazione del debito dei canoni già decorsi (Vol. 4. §. 864.)

CCCLXVII. L' enfiteuta, se vuole dopo aver purgato la colpa ottenere il beneficio della restituzione in intiero, deve rilevare pienamente il padrone diretto da tutti i danni e pregiudizj sofferti, fra i quali sono le spese tutte del giudizio di caducità sì di prima, che di ulteriore istanza.

Questi danni però affinchè siano refetibili debbono esser veri, reali, positivi, non già incerti, futuri, e molto meno consistenti nella perdita di un lucro sperato (Vol. 3. §. 865.)

CCCLXVIII. Le forme giuridiche per ottenere la dichiarazione della caducità per qualunque causa sono le seguenti

1.º Ricorso del padrone diretto al Giudice competente.

2.^o *Citazione del livellare colposo.*

3.^o *Assegnazione d' un termine ad aver purgato la colpa.*

4.^o *Sentenza e dichiarazione definitiva dell' incorsa caducità (Vol. 4. §. 866.)*

CCCLXIX. Sono nulli e di niuna efficacia tutti quei patti soliti apporsi negl' istrumenti di concessione livellaria per cui il padrone diretto fosse autorizzato a rientrare nel caso di caducità in possesso dei beni livellarj senza bisogno d' alcun decreto di Giudice (Vol. 4. §. 867.)

CCCLXX. La dichiarazione della caducità fatta dal Giudice senza la citazione del livellare colposo è nulla.

Non è però necessaria la citazione di tutti i compresi, ma basta la citazione dell'attuale possessore dei beni enfiteutici (Vol. 4. §. 868.)

CCCLXXI. Il Giudice deve assegnare all' enfiteuta inosservante e colposo un termine discreto e conveniente ad aver purgato la colpa.

Questo termine nella caducità per il non fatto pagamento dei canoni è fissato in due mesi *ad aver purgato la mora coll' effettivo pagamento, dichiarando che altrimenti ora per allora s'intenderà decaduto dal livello e consolidato l' utile col diretto dominio.*

Per le altre cause di caducità questo termine è rimesso al di lui prudente arbitrio (Vol. 4. §. 869.)

CCCLXXII. Trascorso il termine assegnato senza che l' enfiteuta inosservante abbia purgato la colpa dovrà il Giudice dichiarare irremissibilmente incorsa la caducità.

Nè dopo questa dichiarazione potrà aver luogo alcuna proroga e restituzione in intiero, o altro equitativo rimedio ancorchè la cosa sia intiera, ed il padrone diretto non sia proceduto a nuova concessione, ma sarà in arbitrio del medesimo ritenere i beni in quanto le leggi ed ordini veglianti glielo permettono, o procedere a nuova concessione (Vol. 4 §. 871.)

CCCLXXIII. *I pupilli, minori, sottoposti, e gli altri solamente che dipendono dall' altrui necessaria amministrazione volendo liberarsi dal pregiudizio della caducità già incorsa e dichiarata dovranno prima dirigere le loro azioni per indennità contro i tutori, curatori ed amministratori ed escuterli efficacemente.*

E solo nel caso che non possano ottenerla, o perohè non concorra la loro colpa, o negligenza, o perchè siano insolventi, avrà luogo il rimedio della restituzione in integrum a loro favore ai termini di ragione, fermo però sempre stante, che deva essere indennizzato il padrone diretto di qualunque deteriorazione dei suoi diritti, e di qualunque pregiudizio che venga a soffrire (Vol. 1. §. 438. n. 4. e Vol. 4. §. 859. n. 1.)

CCCLXXIV. *Non ha luogo la restituzione in intiero, nè può per conseguenza l'enfiteuta essere ammesso alla correlativa purgazione della colpa ogni qualvolta egli abbia, nel contratto d'enfiteusi renunziato espressamente, o tacitamente in forza d'un patto condizionale risolutivo a questo beneficio introdotto a di lui favore, e vantaggio. (Vol. 4. §. 872. e 887.)*

CCCLXXV. *Nell' esistenza di questa rinunzia quan-*
Tom. IV.

tunque non sia avvalorata dal giuramento dovrà il Giudice sull'istanza del padrone diretto dichiarare incorsa la caducità senza altra assegnazione di termine (Vol. 4. §. 873.)

TITOLO III.

Dell' Affrancazione.

CCCLXXVI. L' *affrancazione* è una vera e propria alienazione, sia del dominio diretto il quale si compra da quello che gode il dominio utile, sia del dominio utile che si acquista dal domino diretto.

In ambedue i casi ha luogo la consolidazione della piena proprietà in una sola persona (Vol. 4. §. 888.)

ARTICOLO I.

Della facoltà di affrancare.

CCCLXXVII. La facoltà di affrancare stipulata in qualunque specie di livello a favore dell' enfiteùta non opera questa riconsolidazione della piena proprietà, nè fa degenerare il livello in compra e vendita se non quando sia stata dedotta all'esercizio, e prima che sia esercitata non toglie al concedente il suo diretto dominio colle conseguenze tutte che ne derivano (Vol. 4. §. 888. e 889.)

CCCLXXVIII. L' *affrancazione* dei livelli *ecclesiastici* non è coatta, ma *facoltativa*, e dipende dalla libera convenzione delle parti, a meno che non sia

stata stipulata con un patto speciale esistente nel contratto d'enfiteusi (*Vol. 1. §. 344. e Vol. 4. §. 892.*)

CCCLXXIX. L' affrancazione dei livelli di diretto dominio dei patrimonj regj,* pubblici e comunitativi stipulati avanti, o dopo i moderni regolamenti è sempre coattiva e indipendente dall'esistenza, o non esistenza del patto d'affrancazione (*Vol. 4. §. 894.*)

CCCLXXX. L' effetto di quest' affrancazione si è di *consolidare l'utile col diretto dominio nella persona dell' affrancatario il quale come compratore di tutti i diritti, ragioni, ed azioni competenti al padrone diretto sul fondo affrancato verrà ad esserne l' unico proprietario, e sarà come tale riguardato e trattato a tutti gli effetti (Vol. 4. ibidem.)* .

CCCLXXXI. Se sia stata fatta un' affrancazione *parziale del fondo enfiteutico permessa nei livelli stipulati secondo i moderni regolamenti, in questo caso il fondo livellare si conserverà tutto ed intero obbligato, ed ipotecato per la soddisfazione del canone rimanente fino a tanto che venga interamente redento ed affrancato, ed allora solamente il fondo si avrà per venduto liberamente, ed interamente alienato a favore degli acquirenti e liberato da ogni azione ed ipoteca competente al patrimonio alienante (Vol. 4. ibid.)*

CCCLXXXII. La facoltà di affrancare compete soltanto alle persone comprese nel livello, o a quelle che possono considerarsi come tali.

I livellarj incorsi nella *caducità*, gli *alienatarj* ed i *prossimiori* non potranno esercitarla finchè

non abbiano purgato la *colpa*, e rispettivamente non siano stati *riconosciuti* dal padrone diretto, ovvero abbiano ottenuto la *rinnovazione* (*Vol. 4. §. 895.*)

CCCLXXXIII. Il fondo livellare si presumerà affrancato dal peso del dominio diretto per la mancanza di ogni pagamento di canone e di ogni recognizione di dominio per lo spazio di quel tempo stabilito alla legittima prescrizione del medesimo (*Vol. 4. §. 896.*)

A R T I C O L O II.

Delle condizioni alle quali si trova subordinata l'affrancazione.

CCCLXXXIV. Le condizioni alle quali si opera l'affrancazione dei livelli *privati laicali*, e dei livelli *ecclesiastici* non affrancabili per legge sono quelle medesime che sono state convenute per il patto speciale d'affrancare contenuto nel contratto d'enfiteusi. Mancando questo patto sono rimesse alle posteriori e libere convenzioni delle parti interessate secondo i calcoli di reciproca utilità (*Vol. 1. §. 344. e Vol. 4. §. 897.*)

CCCLXXXV. Per ottenere l'affrancazione dei livelli di diretto dominio dei patrimonj regj, pubblici, e comunitativi stipulati avanti i così detti *moderni regolamenti* si deve stabilire il valore attuale dei beni che si volessero affrancare per mezzo di perizie regolari fatte coll' intervento del decreto del Giudice competente per quello che riguarda, tanto l'approvazione della nomina de' periti, che

dovranno eseguire le stime, quanto ancora l'autenticità, e convalidazione delle stime medesime (Vol. 4. §. 899.)

CCCLXXXVI. Quest' intervento dell' autorità giudiziaria, che esercita in questo rapporto una funzione tutelare, deve farsi con una procedura economica e sommaria dietro la semplice istanza delle parti interessate, *senza che sia necessario il treno degli atti e delle forme giudiziarie, nè il ministero del Procuratore (Vol. 4. ibid.)*

CCCLXXXVII. I Periti, i pubblici Amministratori ed i Magistrati debbono aver sempre presente che le affrancazioni di questi livelli sono animate da uno spirito *politico-economico* favorevole nel più alto grado alla consolidazione della piena proprietà nei possessori di tali beni, salvo sempre però l' interesse del patrimonio pubblico e comunitativo (*Vol. 1. §. 394. et seq. e Vol. 4. §. 899.)*

CCCLXXXVIII. I Periti incaricati di far la stima dei fondi livellarj ~~affrancabili~~ come se fossero liberi alla ragione di compra e vendita *debbono dar discarico delle regole da es si tenute per formarle, e specialmente delle detrazioni, che avranno creduto di ragione.*

La somma residuale, eseguite queste detrazioni, forma il prezzo del dominio diretto, che l' enfiteuta acquista per mezzo delle affrancazioni (*Vol. 4. §. 900.)*

CCCLXXXIX. I Periti debbono inoltre riferire se le stime del valore attuale dei beni dei quali venne domandata l' affrancazione siano inferiori al capitale sul quale si ragguaglia il canone, che è quanto dire, debbono indicare il rapporto che

passa fra la stima del valore attuale del fondo, ed il capitale del canone che si paga dal livellare (Vol. 3. §. 901. e 906.)

CCCXC. Il dominio diretto dei beni livellarj è il complesso di varj e molteplici diritti sì *certi e fissi*, come *incerti ed eventuali*, ciascuno dei quali deve particolarmente formar soggetto di calcolo e valutazione affinchè dalla somma e riunione di questi calcoli particolari si ottenga la stima ed il valore del dominio diretto che per mezzo dell'affrancazione si acquista, e si compra dal livellare (Vol. 4. § 907. e 917.)

CCCXCI. Il prezzo del dominio diretto si compone dei seguenti valori parziali.

1.° Del capitale del *canone* ragguagliato in quanto ai livelli antichi di dominio diretto delle amministrazioni regie, pubbliche e comunitative alla ragione del tre per cento.

2.° del capitale delle *tenui responsioni* pagabili periodicamente in avvenire per la *recognizione in dominum* a certi intervalli di tempo, fatta però una deduzione, e uno sconto per l'anticipato pagamento,

3.° del capitale dei *laudemj di passaggio* per ogni caso d'alienazione del livello che si presume accadere ogni quindici anni collo sconto per l'anticipato pagamento come sopra,

4.° del capitale del *laudemio d'ingresso* da pagarsi dal livellare nel caso di *rinnovazione* del livello collo sconto per l'anticipato pagamento da misurarsi secondo la durata presunta del livello, e secondo la distanza maggiore, o minore della persona che chiede l'affrancazione dal punto in cui si presume esaurita questa medesima durata.

5.° del capitale dei *miglioramenti reversibili liberamente* al padrone diretto appurato collo sconto suddetto (*Vol. 4 §. 913. e 917.*)

CCCXCII. Trattandosi di affrancazioni di piccoli fondi livellarj paganti una somma non maggiore di sei scudi di canone, per consuetudine introdotta in alcuni stabilimenti di beneficenza l'affrancazione si opera senza far le stime del valore attuale del fondo coll'esigere dall'enfiteuta che vuole affrancare scudi cinque per ogni lira di canone.

Se poi l'enfiteuta volesse procedere alle stime ed i periti valutassero qualche cosa meno l'effetto di quel che non fosse corrispondente al canone si procede all'affrancazione sul canone medesimo considerando l'impiego del denaro al tre per cento (*Vol. 4. §. 906.*)

CCCXCIII. Rispetto ai livelli stipulati a tenore dei moderni regolamenti, ma avanti il 10. Settembre 1789. l'affrancazione si opera *pagando all'amministrazione, alla Comunità, al luogo più padrone diretto il capitale dell' intiero canone per il quale sarà stato rilasciato il livello sul ragguglio del tre per cento senza poter ripetere il laudemio pagato in principio della conduzione livellaria, quale deve restare a beneficio del padrone diretto in corresponsività del valore dei diritti che ad esso competono durante il livello* (*Vol. 1. §. 345. e Vol. 4. §. 917. e 918.*)

CCCXCIV. Rispetto ai medesimi livelli stipulati a tenore dei moderni regolamenti, ma posteriormente al 10. Settembre 1789., e nei quali il canone è stato determinato in una somma *rigorosamente corrispondente ai frutti del fondo, per lo che si*

$\frac{40 \times 5}{200}$

risolvono in altrettanti contratti di compra e vendita col prezzo in mano, non è dovuta somma, o prezzo alcuno per qualunque titolo anche di dominio diretto.

Quindi l'affrancazione si opera pagandosi dai livellarij al padrone diretto *il capitale del canone sul ragguaglio del tre per cento coll'imputazione inoltre in conto di detto capitale dell'importare del laudemio, e di qualunque altra somma che in principio sia stata pagata dal conduttore (Vol. 1. §. 345. e Vol. 4. §. 919.)*

CCCXCV. Se poi il canone per riflessi, e per ragioni particolari sia stato fissato in una somma minore della rendita dei beni, e della stima fatta-ne per la prima concessione, in questo caso *dovrà convenirsi fra l'amministrazione, ed il livellario del giusto prezzo dell'affrancazione, salvo il regio assenso, o rispettivamente il decreto del Giudice, o Tribunale competente (Vol. 1. pag. 296. not. 1. e Vol. 4. §. 919.)*

S E Z I O N E VI.

Della Rinnovazione del gius enfiteutico.

CCCXCVI. La vera e propria *rinnovazione enfiteutica* è quella che ha luogo finita la concessione precedente, e per cui il gius enfiteutico già risoluto *naturalmente*, viene come a riprendere una nuova vita (*Vol. 4. §. 920.*)

T I T O L O I.

Della rinnovazione dei livelli di diretto dominio dei privati.

CCCXCVII. La rinnovazione dei livelli toscani di diretto dominio dei privati è di due specie, cioè *equitativa, o facoltativa e coattiva* (*Vol. 4. §. 922.*)

A R T I C O L O I.

Della rinnovazione facoltativa, od equitativa.

CCCXCVIII. Il diritto di rinnovazione facoltativa od equitativa si considera

1.^o come una *proroga* dell' antica, e primitiva concessione che si finge non per anche resoluta, e che rende quasi *perpetua* l'Enfiteusi temporaria,

2.^o come una specie di gius di *retrato* competente principalmente per ragione di *sangue*, e di parentela colla famiglia la quale ha per lungo tempo posseduto l'Enfiteusi (*Vol. 4. §. 923. e 928.*)

CCCXCIX. Non ha luogo la rinnovazione equitativa se l' Enfiteusi sia stata risolta accidentalmente per colpa dell' enfiteuta.

Se il padrone diretto spontaneamente riconcede di nuovo il fondo all' enfiteuta decaduto, e agli ulteriori chiamati, questa concessione non è più una *proroga* della prima, ma è totalmente nuova e indipendente da quella (*Vol. 4. §. 924.*)

CD. Il diritto di rinnovazione equitativa si deve considerare attualmente come un articolo di legge positiva meritevole di essere al pari d' ogni altra legge rispettata ed eseguita, costituendo parte del *gius consuetudinario* introdotto nella materia enfiteutica (*Vol. 4. §. 916. e 927.*)

CDI. Il diritto alla rinnovazione non è *assoluto* ma *condizionale*, dipendente cioè dalla volontà del padrone diretto di non consolidare il pieno dominio del fondo, e di voler piuttosto procedere ad una nuova concessione (*Vol. 4. §. 925.*)

CDII. Se il padrone diretto non vuol consolidare il pieno dominio del fondo può esser costretto dal Giudice a far la rinnovazione a quelle persone che hanno diritto di domandarla e di ottenerla (*Vol. 4. §. 926.*)

CDIII. Il Giudice può dichiarar nulle, e di niuno effetto, non tanto le concessioni preventive, quanto le concessioni posteriori alla risoluzione del *gius enfiteutico* che dal padrone diretto siano state fatte ad estranee persone in pregiudizio di quelle che avevano il diritto di domandarla e di ottenerla (*Vol. 4. ibid.*)

CDIV. Non si presume derogato al *gius di rinnovo*.

vazione neppur dal patto apposto nell'investitura che i beni livellari, finita la linea e generazione contemplata, ritornino liberamente al padrone diretto, il qual patto s'interpeta sempre salvo il diritto di prelazione ai consanguinei nel caso in cui non piaccia al medesimo padrone diretto di ritenerli per se (*Vol. 4. §. 926.*)

CDV. Il gius di rinnovazione nei livelli *privati* compete

1.^o all'enfiteuta attuale se l'Enfiteusi è *temporaria*, vale a dire concessa per un certo determinato numero di anni,

2.^o ai consanguinei *prossimiori* dell'ultimo investito, esclusi i terzi possessori, e gli eredi dei beni se l'Enfiteusi è *pazionata*,

3.^o al successore *singolare o universale* dell'ultimo possessore del livello se l'Enfiteusi sia *ereditaria*, e per conseguenza *alienabile* (*Vol. 4. §. 928.*)

CDVI. Nell'Enfiteusi *pazionata* il gius di rinnovazione compete al consanguineo *prossimiore* all'ultimo investito senza distinzione alcuna di sesso, attesa soltanto la qualità naturale del sangue, ed il fatto materiale della di lui esistenza al momento in cui la rinnovazione vien domandata (*Vol. 4. §. 930.*)

CDVII. Questa congiunzione di sangue è sempre relativa alla persona dell'ultimo compreso ed investito che viene a mancare, non già alla persona del primo acquirente (*Vol. 4. §. 931.*)

CDVIII. Si ammettono a domandare la rinnovazione, purchè siano congiunte di sangue coll'ultimo compreso anche le persone non rivestite delle

qualità contemplate dall'investitura, come le *femmine*, e i *cognati* ossia discendenti da femmina, sebbene tanto le prime, quanto i secondi siano stati espressamente e letteralmente esclusi dalla pazione enfiteutica (*Vol. 4. §. 931.*)

CDIX. La misura della maggiore, o minor prossimità del sangue si desume dal generale editto successorio vigente al momento in cui si domanda la rinnovazione.

Chiunque è fuori dei gradi prescritti da questo editto per succedere ab intestato si considera come estraneo (*Vol. 4. §. 932.*)

CDX. Non si attendono però all'effetto della rinnovazione enfiteutica, nè l'ordine di succedere, nè le *finzioni* introdotte da quest' editto. Così nella rinnovazione dell' Enfiteusi *pazionata* non possono aver luogo nè le *prelazioni* d'un sesso all'altro, nè il gius di *rappresentazione* (*Vol. 4. §. 932. e 933.*)

CDXI. Nel concorso di più consanguinei costituiti in egual grado di prossimità la rinnovazione è dovuta a tutti per eguali porzioni quantunque la prima concessione fosse stata fatta da una sola persona.

Se però per la divisione del fondo in minute frazioni ciò venisse a recar danno e pregiudizio al padrone diretto potrà accordarsi dal savio e prudente arbitrio del Giudice la preferenza a quello dei concorrenti che abbia a suo favore una giusta causa di meritarsela (*Vol. 4. §. 935.*)

CDXII. L' ultimo possessore dell' Enfiteusi privata, pazionata ed inalienabile non può con alienare il livello togliere il diritto di rinnovazione competente al prossimiore, il diritto del quale come

quello dei compresi si acquista fino dal momento della stipulata concessione benchè eventuale e condizionato alla volontà del padrone diretto di non riconsolidare il pieno dominio del fondo (*Vol. 4. §. 938.*)

CDXIII. Al contrario il primo acquirente a titolo oneroso con disporre dell'Enfiteusi pazonata viene a distruggere, non tanto il diritto dei successivi chiamati, quanto il diritto ancora dei prossimiori consanguinei ad ottenere la rinnovazione.

Questo diritto come quello dei compresi può esercitarsi soltanto nel caso di non fatta disposizione (*Vol. 4. §. 939. e 943.*)

CDXIV. L' esercizio del gius di rinnovazione dei livelli privati esige il concorso *cumulativo* dei requisiti seguenti

1.^o *Volontà* nel padrone diretto di non riconsolidare il pieno dominio del fondo e di procedere a nuova concessione.

2.^o Che la rinnovazione venga domandata dentro il *tempo legittimo*.

3.^o Che la persona la quale ha diritto di ottenere la rinuovazione offra le medesime *condizioni di corresponsività* che il padrone diretto potrebbe giustamente e veramente pretendere da un estraneo (*Vol. 4. §. 943.*)

CDXV. La rinnovazione deve chiedersi *dentro un anno e un giorno*.

Se il prossimiore muoja entro questo tempo senza averla domandata il diritto di chiederla si devolve al consanguineo ad esso più vicino il quale ha per intero a suo favore il medesimo spazio di tempo, non già quel residuo che sarebbe rimasto al defunto (*Vol. 4. §. 944.*)

CDXVI. Il termine d'un anno, e un giorno comincia a decorrere dal momento in cui il prossimiere, o chiunque vi abbia diritto abbia acquistato una scienza *certa, perfetta, e indubitata* della risoluzione dell'Enfiteusi e della dichiarazione del padrone diretto di non voler ritenere per se, ma di voler riconcedere ad altri il livello (*Vol. 4. §. 945.*)

CDXVII. Questa scienza non si presume giammai, ma devesi da chi l'allega concludentemente provarsi all'oggetto di potere argomentare dal lasso del tempo l'animo di voler rinunciare tacitamente a questo diritto (*Vol. 4. ibidem.*)

CDXVIII. Se colui che ha diritto alla rinnovazione lascia scientemente decorrere questo spazio di tempo senza averlo dedotto all'esercizio viene a perderlo, ed il padrone diretto riacquista la sua piena libertà di riconcedere il fondo in enfiteusi a chi più gli piaccia (*Vol. 4. §. 946.*)

CDXIX. Tuttavia compete la restituzione in intero contro il decorso del termine

1.^o ai *pupilli e minori* per la negligenza dei loro tutori e curatori,

2.^o ai *maggiori di età* quando siano stati impediti da una giusta causa a chiederla entro il tempo legittimo (*Vol. 4. §. 947.*)

CDXX. L'azione per chiedere ed ottenere la rinnovazione diviene perpetua, vale a dire si proroga fino ad anni 30 allorquando il padrone diretto fece dentro l'anno ed un giorno la concessione del fondo a persona estranea, purchè per altro colui che ha diritto di domandarla sia stato diligente a chiederla entro il termine prescritto.

Se la rinnovazione sia stata chiesta dopo questo termine esso resta sempre escluso dall' estraneo sebbene abbia ottenuto la concessione enfiteutica prima che questo intervallo di tempo fosse spirato (*Vol. 4. §. 948.*)

CDXXI. La rinnovazione deve farsi per il medesimo canone e laudemio offerto lealmente, e giustamente da altri estranei, o sia maggiore, o sia minore di quello stabilito nella precedente concessione.

Se poi non si trova verun' oblatore la rinnovazione deve farsi per il canone, e laudemio medesimo, e con tutti i patti e condizioni stabiliti nell' antico contratto (*Vol. 4. §. 949.*)

CDXXII. Per indurre la *tacita rinnovazione* dell' Enfiteusi è necessario

1.^o Che il *ricevimento del canone uniforme* a quello della precedente investitura sia stato accompagnato dalla *scienza* chiara e positiva nel padrone diretto della terminazione del precedente contratto.

2.^o La facoltà e piena *capacità* nel padrone diretto di obbligarsi validamente, e di contrattare.

3.^o Che il pagamento del canone col titolo enfiteutico sia stato fatto dalle medesime *persone che hanno diritto alla rinnovazione* suddetta, o dai loro successori (*Vol. 4. §. 950. e 951.*)

Della Rinnovazione coattiva.

CDXXIII. Se nell' istrumento di primitiva concessione la rinnovazione enfiteutica sia stata stipulata e convenuta in forza d'un patto speciale il padrone diretto, ed i suoi successori sono tenuti all' adempimento di questo patto coll'azione personale, e la rinnovazione non sarà più *facoltativa*, ma *coattiva* (*Vol. 4. §. 952.*)

CDXXIV. La rinnovazione enfiteutica diviene inoltre *coattiva* per il titolo dei cospicui, e grandiosi miglioramenti *industriali* fatti dall'enfiteuta sui fondi enfiteutici *sterili, deserti*, e quasi improduttivi (*Vol. 4. §. 952. e 953.*)

CDXXV. La rinnovazione coattiva per questo titolo è sempre dovuta ancorchè esista nell'istrumento di concessione il *patto reversivo* di tutti i miglioramenti.

Essa deve farsi alle medesime condizioni stabilite nel precedente contratto senza che il padrone diretto possa aumentare il canone ed il laudemio (*Vol. 4. §. 954.*)

CDXXVI. Il diritto di domandare e di ottenerla è trasferibile nel successore, sia universale, sia singolare dell' ultimo enfiteuta.

Competerà ai prossimi di sangue dell' ultimo compreso allora soltanto quando manca una generale o speciale, implicita, o esplicita disposizione (*Vol. 4. ibidem.*)

TITOLO II.

Della Rinnovazione dei livelli di diretto dominio delle mani-morte.

CDXXVII. Nell' Enfiteusi e nei livelli di mano-morta, di amministrazioni regie, pubbliche e comunitative la rinnovazione enfiteutica è sempre *necessaria*, nè dipende dalla volontà e dall'arbitrio del padrone diretto di non riconsolidare il pieno dominio del fondo enfiteutico (*Vol. 4. §. 955. 956. e 957.*)

Il padrone diretto in questi livelli è obbligato di procedere a questa rinnovazione non ostante qualunque patto che nell'istrumento di concessione possa essere stato stipulato in contrario (*Vol. 4. §. 957.*)

ARTICOLO I.

A quali persone competa il gius di rinnovazione necessaria.

CDXXVIII. Se sia stata fatta una valida e regolare disposizione del livello di mano-morta la rinnovazione necessaria dovrà farsi dal padrone diretto secondo i rispettivi casi

1.° All' *alienatario*.

2.° All' *erede, o eredi istituiti*.

3.° *Ai creditori* cui sono stati obbligati ed ipotecati i beni, e che abbiano di essi ottenuta l' *aggiudicazione compensativa* (*Vol. 4. §. 961.*)

CDXXIX. Se non sia stata fatta alcuna esplicita o
Tom. IV.

implicita disposizione la rinnovazione necessaria dei livelli allodiali compete sempre ai *consanguinei prossimiiori* dell' ultimo compreso (*Vol. 4. §. 962.*)

CDXXX. Il diritto di rinnovazione necessaria trapassa nell' alienatario *congiuntamente* col fondo enfiteutico (*Vol. 4. §. 963.*)

CDXXXI. Il *consanguineo prossimiore* al quale compete il gius di rinnovazione necessaria in mancanza di valida e legittima disposizione del livello non può, prima di avere ottenuto per se la rinnovazione, trasferire in estranei, ed in pregiudizio degli ulteriori consanguinei questo diritto indipendentemente dal fondo enfiteutico non per anche a suo favore rinnovato (*Vol. 4. §. 963. e 967.*)

A R T I C O L O I I .

*A quali condizioni possa ottenersi
la rinnovazione necessaria.*

CDXXXII. La rinnovazione necessaria dei livelli di diretto dominio delle mani-morte, e dei patrimoni pubblici, regj e comunitativi celebrati secondo i moderni regolamenti deve per regola generale, e salve le limitazioni di cui parleremo in seguito, farsi colle medesime condizioni e coi medesimi patti di corresponsività, e quindi pel medesimo canone e laudemio stabiliti nel precedente contratto (*Vol. 4. §. 967.*)

CDXXXIII. Per l' effetto di stabilire la tassa del canone e del laudemio d'ingresso in occasione delle nuove investiture da farsi per la rinnovazione ne-

cessaria dei livelli di mano-morta non esente si deve stare all'ultimo contratto di costituzione del gius enfiteutico per cui i beni dal pieno dominio della mano-morta sono passati direttamente nel dominio utile dei laici, non già quel contratto di semplice alienazione e passaggio delle ragioni livellarie fra laici, e laici (*Vol. 4. §. 969.*)

CDXXXIV. Se poi mancasse, o fosse perduto quest'ultimo contratto in cui l'util dominio per via d'una vera e propria concessione livellaria sia passato dalla mano-morta nei laici si deve per la determinazione del laudemio d'ingresso in occasione della nuova investitura attendere la *consuetudine* ed il solito del padrone diretto del fondo provata nei suoi estremi dell'*uniformità e frequenza* degli atti (*Vol. 4. §. 970.*)

CDXXXV. Questa consuetudine speciale relativamente alla rinnovazione dei livelli di diretto dominio d'alcune Mense di Toscana porta che debba pagarsi a titolo di laudemio d'ingresso per la nuova investitura *ex integro*

1.^o alla Mensa *Fiorentina* l' 80. per cento del valore primitivo del fondo,

2.^o alla Mensa di *Fiesole* in ragione di scudi 80. fino agli 85. per cento,

3.^o per i livelli di diretto dominio della Mensa *Pisana* il laudemio maggiore consiste nelle *tre quarte* parti del valore primitivo del fondo enfiteutico già appurato dagli *aggravj reali* del canone convenuto, e dalla *sesta* parte della rendita degli stessi beni per il titolo dei fortuiti (*Vol. 4. §. 970.*)

CDXXXVI. Il canone ed il laudemio non possono in

occasione della nuova investitura aumentarsi nei livelli di mano-morta non esente pei miglioramenti *industriali posteriori* al 2. Marzo 1769. i quali sono *sempre nel patrimonio libero dell'enfiteuta e suscettibili di tutti i vincoli di ragione permessi, non ostante qualunque patto e convenzione, che venisse stipulata in contrario.* (Vol. 4. §. 975.)

CDXXXVII. È permesso però di aumentare il canone, ed il laudemio in occasione della nuova investitura in proporzione dei miglioramenti *industriali anteriori* al 2. Marzo 1769. *che meritino giustamente, e secondo le regole di ragione un tale aumento il quale può aver luogo in questo caso unicamente, e nel solo successivo contratto di rinnovazione* (Vol. 4. §. 976. e 983.)

CDXXXVIII. *I miglioramenti ed accrescimenti naturali accaduti nei beni allivellati ai laici secondo l' ultima concessione enfiteutica avanti il 2. Marzo 1769. si possono valutare dalle mani-morte padrone dirette nel far la nuova investitura per aumentare il canone ed il laudemio: viceversa non può farsi quest' aumento per i miglioramenti ed accrescimenti naturali posteriori a detta epoca* (Vol. 4. §. 978.)

A R T I C O L O III.

Delle solennità della rinnovazione necessaria :

CDXXXIX. Le *solennità tutelari* affinchè la mano-morta possa procedere alla rinnovazione *necessaria* in favore delle persone alle quali compete di ragione sono quelle medesime richieste per la valida *costituzione* del gius enfiteutico (*Vol. 4. §. 992.*)

CDXL. L' ufficio della competente autorità tutelare ha per oggetto che nella rinnovazione necessaria

1.^o sia salvo l' interesse *pubblico economico* che informa il sistema livellare,

2.^o sia salvo del pari l' interesse *privato contrattuale* della mano-morta padrona diretta (*Vol. 4. ibid.*)

CDXLI. Chiunque ha diritto di ottenere la rinnovazione necessaria d' un livello di mano-morta può ricusare di sottomettersi a quei patti e condizioni che stassero in contradizione colle *basi economiche* del sistema livellare, e domandarne avanti ai Tribunali la radiazione e cancellazione. (*Vol. 4. §. 993.*)

CDXLII. L' autorità tutelare deve nell' interesse *privato* della mano-morta padrona diretta, prima di approvare l' atto di rinnovazione necessaria, osservare ed invigilare

1.^o Che non sia in questo contratto diminuito il *canone* stipulato nell' antica investitura.

2.^o Che venga pagato e debitamente, e cautamente investito il *laudemio d' ingresso*.

3.° Che tanto il canone, quanto il laudemio vengano proporzionalmente aumentati quando esistano miglioramenti *industriali anteriori* al 1769. che *giustamente, e secondo le regole di ragione* possano dar luogo a quest'aumento.

4.° Che nel nuovo contratto di rinnovazione sia tenuta ferma quella medesima *misura di durata* prescritta all' antica concessione (*Vol. 4. §. 994.)*

I N D I C E

Dei Titoli e delle principali divisioni e suddivisioni delle materie contenute in questo quarto Volume.

CONTINUAZIONE DEL LIBRO V.

Della Resolubilità del gius enfiteutico.

SEZIONE II. <i>Della Risoluzione accidentale o col-</i> <i>posa del gius enfiteutico</i>	Pag. 7
CAP. I. <i>Delle cause di caducità</i>	« 8
§. I. <i>Della caducità per deteriorazione del</i> <i>fondo enfiteutico</i>	« 15
§. II. <i>Della caducità per non fatto pagamento</i> <i>di canone</i>	« 18
§. III. <i>Della caducità per l' alienazione irre-</i> <i>quisito domino</i>	« 34
CAP. II. <i>Della restituzione in intiero dall' in-</i> <i>corsa caducità</i>	« 38
§. I. <i>Delle cause di restituzione in intiero . . .</i>	« 44
§. II. <i>Delle condizioni alle quali è subordinata</i> <i>la restituzione in intiero</i>	« 48
§. III. <i>Delle forme giuridiche per ottenere la</i> <i>dichiarazione della caducità, e la correlativa</i> <i>restituzione in intiero</i>	« 51
§. IV. <i>Quando non possa aver luogo la resti-</i> <i>tuzione in intiero</i>	« 55

SEZIONE III. <i>Dell' affrancazione</i>	Pag. 74
CAP. I. <i>Della facoltà d' affrancare</i>	75
CAP. II. <i>Delle condizioni alle quali è subordinata l' affrancazione</i>	84
§. I. <i>Delle condizioni alle quali è sottoposta l' affrancazione dei livelli di patrimonj regj, pubblici e comunitativi contratti avanti i moderni regolamenti.</i>	
<i>Stima del dominio diretto</i>	92
§. II. <i>Delle condizioni alle quali è sottoposta l' affrancazione dei livelli di patrimonj pubblici, regj e comunitativi contratti secondo i moderni regolamenti</i>	101

LIBRO VI.

<i>Della Rinnovazione enfiteutica</i>	109
SEZIONE I. <i>Della rinnovazione dei livelli di diretto dominio dei privati</i>	111
CAP. I. <i>Della rinnovazione facoltativa ed equitativa</i>	112
ART. I. <i>Dell' indole e natura giuridica della rinnovazione equitativa e facoltativa</i>	115
ART. II. <i>A quali persone compete il gius di rinnovazione</i>	122
ART. III. <i>Condizioni alle quali si trova subordinato il legittimo esercizio del gius di rinnovazione facoltativa</i>	136
§. I. <i>Tempo a domandare la rinnovazione</i>	137
§. II. <i>Offerta delle medesime condizioni di corresponsività</i>	143
CAP. II. <i>Della rinnovazione coattiva</i>	148

SEZIONE II. <i>Della rinnovazione dei livelli di diretto dominio delle mani-morte</i>	« 153
ART. I. <i>A quali persone competa il gius di rinnovazione necessaria</i>	« 160
ART. II. <i>A quali condizioni possa ottenersi la rinnovazione necessaria</i>	« 169
§. I. <i>Dell' aumento del canone e del laudemio pei miglioramenti industriali</i>	« 176
§. II. <i>Dell' aumento del canone e del laudemio per i miglioramenti naturali ed intrinseci</i>	« 184
ART. III. <i>Delle forme e solennità della rinnovazione enfiteutica</i>	« 196

RIASSUNTO.

<i>Disposizioni e conclusioni generali</i>	« 201
SEZIONE I. <i>Della costituzione e rispettivamente dell' acquisto del gius enfiteutico . . .</i>	« 205
TITOLO I. <i>Delle cause e dei modi giuridici di costituzione e rispettivamente d'acquisto del gius enfiteutico</i>	« <i>ibid.</i>
TITOLO II. <i>Della capacità dei beni che possono formar soggetto del gius enfiteutico, e delle persone costituenti e rispettivamente acquirenti il gius enfiteutico</i>	« 209
ART. I. <i>Della capacità delle persone acquirenti il gius enfiteutico</i>	« 210
ART. II. <i>Della capacità delle persone costituenti il gius enfiteutico, e delle solennità tutelari necessarie alla costituzione del medesimo</i>	« 214
TITOLO III. <i>Della prova del titolo enfiteutico</i>	« 227

SEZIONE II. <i>Del godimento del gius enfiteutico</i>	Pag. 229
TITOLO I. <i>Del godimento del dominio utile, ossia dell' usufrutto del fondo enfiteutico . . .</i>	« <i>ibid.</i>
TITOLO II. <i>Del godimento del dominio diretto, ovvero del canone</i>	« 235
ART. I. <i>Del pagamento del canone e delle azioni correlative</i>	« <i>ibid.</i>
AAT. II. <i>Della corresponsività nel contratto d' enfiteusi</i>	« 240
SEZIONE III. <i>Della successibilità nel gius enfiteutico</i>	« 247
TITOLO I. <i>Del modo e ordine di succedere nell' Enfiteusi</i>	« <i>ibid.</i>
TITOLO II. <i>Della successione prelativa d' un sesso all' altro nei beni enfiteutici</i>	« 253
SEZIONE IV. <i>Della disponibilità del gius enfiteutico</i>	« 256
TITOLO I. <i>Dei fonti, ossia delle diverse cause della disponibilità dei beni enfiteutici e livellarj</i>	« <i>ibid.</i>
ART. I. <i>Del patto come causa della disponibilità o indisponibilità dei beni enfiteutici .</i>	« <i>ibid.</i>
ART. II. <i>Della consuetudine come causa di disponibilità dei beni enfiteutici</i>	« 258
ART. III. <i>Della legge scritta come causa di disponibilità dei beni enfiteutici</i>	« 259
TITOLO II. <i>Della facoltà di disporre dei livelli alienabili</i>	« 265
ART. I. <i>Dell' estensione della facoltà di disporre</i>	« <i>ibid.</i>
ART. II. <i>Dei modi per attuare la facoltà di disporre</i>	« 268

TITOLO III. <i>Delle condizioni e limiti giuridici posti alla legittima disponibilità dei beni enfiteutici</i>	Pag. 272
ART. I. <i>Del consenso</i>	« <i>ibid.</i>
ART. II. <i>Del retratto</i>	« 277
ART. III. <i>Del laudemio di passaggio</i>	« <i>ibid.</i>
ART. IV. <i>Dei quindennj</i>	« 280
TITOLO IV. <i>Degli effetti giuridici della già fatta alienazione</i>	« 281
SEZIONE V. <i>Della Resolubilità del gius enfiteutico</i>	« 283
TITOLO I. <i>Della risoluzione naturale del gius enfiteutico</i>	« 285
ART. I. <i>Dell' azione per ottenere la dichiarazione legittima della risoluzione naturale del gius enfiteutico</i>	« 286
ART. II. <i>Degli effetti giuridici della risoluzione naturale del contratto d'enfiteusi debitamente giustificata e legittimamente dichiarata, ove dei miglioramenti</i>	« 291
TITOLO II. <i>Della risoluzione accidentale e colposa del gius enfiteutico</i>	« 298
ART. I. <i>Delle cause di caducità</i>	« <i>ibid.</i>
ART. II. <i>Della restituzione in intiero dall' incorsa caducità</i>	« 302
TITOLO III. <i>Dell' affrancazione</i>	« 306
SEZIONE VI. <i>Della rinnovazione enfiteutica</i>	« 323
TITOLO I. <i>Della rinnovazione dei livelli di dominio diretto dei privati</i>	« <i>ibid.</i>
ART. I. <i>Della rinnovazione facoltativa ed equitativa</i>	« <i>ibid.</i>
ART. II. <i>Della rinnovazione coattiva</i>	« 320

TITOLO II. <i>Della rinnovazione dei livelli di diretto dominio delle mani-morte</i>	» 321
ART. I. <i>A quali persone competa il gius di rinnovazione necessaria :</i>	« ibid.
ART. II. <i>A quali condizioni possa ottenersi la rinnovazione necessaria</i>	« 322
ART. III. <i>Delle forme e solennità della rinnovazione enfiteutica :</i>	« 325

INDICE

Generale alfabetico e ragionato delle materie contenute nei quattro Volumi del presente Trattato.

ACCOMANDIGIE vedi *Appodiazioni*.

ACCRESCEMDI Gius. vedi *Gius accrescendi*.

ACQUA - Abolizione della *privativa ed appalto di neve e diaccio* e della proibizione di fare nel proprio fondo *ricettacoli d'acqua* p. 173. n. 2. vol. 1.

ACQUIRENTE primo a titolo oneroso - *Teoria sulla facoltà di disporre concessa al primo acquirente a titolo oneroso* vol. 1. §. 130. - 133. e §. 457. vol. 3.

Chi sia *primo acquirente* - può talvolta distinguersi dal *primo possessore* - nelle concessioni *simultanee* al padre, e al figlio qual'è primo acquirente, o se tali siano sbedue? §. 485. vol. 3.

Qual sia acquisto a titolo *oneroso, e lucrativo* - Criterio per distinguer l'uno dall'altro - Quando l'acquisto si presume fatto a titolo oneroso §. 459. vol. 3.

Se la facoltà di disporre concessa al primo acquirente si estenda in pregiudizio di tutti i chiamati senza distinzione §. 460. vol. 3.

Teoria del Baldo - Distinzione fra i chiamati soggetti o no alla patria potestà dell' acquirente - Disponibilità rispetto ai primi, inalienabilità rispetto ai secondi - Fondamenti di questa distinzione §. 461. 462. vol. 3.

Questa distinzione è stata rigettata dal *Bartolo* e perchè - Quest' ultima opinione favorevole all' assoluta e piena facoltà di disporre concessa al primo acquirente è stata adottata nel Foro §. 463. vol. 3.

Se questa facoltà di disporre sia tolta dall' *espressa* proibizione d' alienare, *assoluta e relativa* §. 464. vol. 3.

Se il primo acquirente debba comprendersi, ovvero escludersi nel computo delle generazioni invitate all' effetto della devoluzione. Vedi *Resoluzione naturale del Gius enfiteutico*.

ACQUISTO del *gius enfiteutico* Vedi *Costituzione*.

AFFITTO - Il vocabolo di *affitto* è talvolta applicabile all'enfitensi, e alla locazione a lungo tempo, o perpetua, vol. 2. §. 103. n. 2.

AFFRANCABILITÀ - A quali specie di livelli sia applicabile §. 343. - 346. vol. 1.

Qual ne sia la *tassa* nei casi ordinari §. 345. vol. 1., e quale in qualche caso straordinario in cui sia stato fissato un canone minore del fruttato del fondo, e sia stata pagata una somma in luogo di mallevadore p. 296. n. 1. vol. 1.

Dei livelli antichi di mano-morta *esente* contratti avanti i moderni regolamenti §. 346. - 356. vol. 1.

Come fu facilitata da Leopoldo p. 361. e p. 362. n. 1. vol. 1.

E' permessa farsi anche parzialmente - *ivi* - con quali cautele p. 362. n. 1. vol. 1.

Qual fosse per disposizione transitoria sotto Ferdinando III. la *tassa* d'affrancazione p. 399. n. 1. vol. 1.

Permessa farsi sotto il regno Borbonico anche con eredità di cambiali, e di altri recapiti privilegiati contro lo Stato p. 401. n. 1. vol. 1.

Qual ne sia il modo nei livelli aventi il canone pagabile in generi - *Tassa* di affrancazione delle rendite fundiarie secondo le leggi francesi §. 468. vol. 1.

Può aver luogo tanto rispetto all'*utile* che al *diretto* dominio §. 888. vol. 4.

Forza della *facoltà* d'affrancare finchè non è dedotta all'*esercizio* - *ivi* -

Quando faccia *risolvere* il contratto d'enfitensi in *compra* e *vendita* §. 889. vol. 4.

Questioni importanti da trattarsi in questa materia §. 890. vol. 4.

1.° Se la *facoltà* d'affrancare competa secondo la Toscana la legislazione in qualunque specie e classe di livelli §. 891. vol. 4.

Nei livelli *ecclesiastici* e di mano-morta non esente l'affrancazione non è *coattiva* - E' rimessa in arbitrio delle parti - patto d'affrancare §. 892. vol. 4.

Se sia valido il patto, che il laico debba necessariamente entro un certo termine affrancare un livello *ecclesiastico*, e se la Chiesa può domandare l'esecuzione? §. 893. vol. 4.

Nei livelli sì antichi che moderni di mano-morta esente l'affrancazione compete per legge senza bisogno dal patto - *Effetti giuridici* dell'affrancazione *totale* e *parziale* di questi livelli §. 894. vol. 4.

2.° A quali persone competa l'esercizio della *facoltà* d'affrancare - *Cessionario* - *alienatario* - *prossimio* - *affittuario* - *decaduto* §. 895. vol. 4.

3.° Quando ed in quali circostanze si possa presumere ope-

rata l'affrancazione del livello dal solo peso del canone, ovvero totalmente dal diretto dominio §. 896. vol. 4.

AFFRANCAZIONE coatta de' beni dei laici soggetti ad oneri in favore della mano-morta §. 361. e pag. 395. vol. 1. vedi *Affrancabilità*.

AFFRANCAZIONE enfiteutica - Condizioni alle quali è subordinata l'affrancazione dei livelli *laicali privati* §. 897 vol. 4.

Condizioni alle quali è sottoposta l'affrancazione dei livelli di patrimonj regj, pubblici e comunitativi contratti avanti i moderni regolamenti.

Leggi patrie che contengono queste condizioni - Disposizioni importanti delle medesime §. 898. vol. 4.

1.^o Modo di far le stime dei beni affrancabili vol. 4. §. 899. et seq. Vedi ancora *stima del dominio diretto*.

Perizie - Intervento dell'autorità giudiziaria - Procedura correlativa §. 899. vol. 4.

Principj direttivi dei Periti, degli Amministratori e dei Magistrati in questo proposito - ivi -

2.^o *Confessione di queste stime a ragione di compra e vendita* - Interpretazione di quelle espressioni della legge - *Detrazioni che sono di ragione* §. 900. vol. 4.

3.^o *Indicazione che deve farsi dai periti del rapporto che passa fra il valore attuale del fondo, ed il capitale del canone* §. 901. vol. 4.

Distinzione di tre casi in cui il valore attuale del fondo

(a) è inferiore al capitale del canone - *Affrancazione quasi impossibile* §. 902. vol. 4.

(b) è eguale al capitale del canone - *affrancazione difficile* §. 903. vol. 4.

(c) è superiore al capitale del canone - *affrancazione desiderabile* §. 904. vol. 4.

Quest' indicazione del rapporto fra il valore attuale del fondo ed il capitale del canone non impedisce la facoltà d'affrancare §. 905. vol. 4.

Sistemi d'affrancazione di piccoli fondi nati da taluni pubblici atabilimenti §. 906. vol. 4.

Condizioni alle quali è sottoposta l'affrancazione dei livelli di patrimonj pubblici, regj e comunitativi contratti secondo i moderni regolamenti.

Non è necessaria la stima del valore attuale di questi livelli §. 917. vol. 4.

Livelli moderni anteriori al Motuproprio de' 10. Settembre 1789. - Tassa *legale* d'affrancazione - Raguaglio del canone al tre per cento - Valutazione degli altri elementi del dominio diretto §. 918. vol. 4.

Livelli moderni posteriori al suddetto Motuproprio - Tassa

legale d' affrancazione - *Ragguaglio del canone come sopra* §. 919. vol. 4.

Imputazione del landemio magno, e delle somme pagate in principio - Nuova valutazione degli elementi di dominio diretto - *ivi* -

AGRICOLTURA - Cause della di lei decadenza negli ultimi tempi della Repubblica Romana, e sotto l'Impero §. 26. - 29. vol. 1.

Tentativi di alcuni Imperatori per restituirla alla primitiva prosperità §. 31. - 34. vol. 1.

Generalmente in stato di minor decadenza in Italia durante il feudalismo che negli ultimi tempi dell' Impero Romano, e perchè §. 91 - 96. vol. 1.

ALDI, ALDIANI §. 89. pag. 75. n. 2. vol. 1.

ALIENABILITA' dei fondi *vettigali* delle Città e Municipj per diritto Romano §. 39. vol. 1.

Deli fondi patrimoniali §. 42. - *dell' Enfiteusi* - vol. 1.

Modificazioni che ricevè da Giustiniano §§. 49, 51, 133. - e nel medio evo per l' influenza del contratto di feudo §. 133, 139. e da Luzzatto nei livelli di mano-morta §. 316. - 329. vol. 1.

Alienazione *parziale* §. 322. vol. 1. V. anche *disponibilità e quasi allodialità*

ALIENATARIO (*dell' Enfiteusi*) *se l' idoneità e solvenza* dell' alienatario *formi condizione alla validità dell' alienazione* §. 563. vol. 3.

Soluzione della questione per *Gius Romano* - *Rifiuto di dare il consenso* - Azione alla caducità §. 564. vol. 3.

Soluzione della questione per *gius Toscano* secondo la legge del 1769. - Istruzioni dei Notari - *Motuproprij* del 1792. §. 565. e 566 vol. 3.

Se il solo fatto dell' alienazione *libera* l' alienante di fronte al padrone diretto da qualunque obbligazione nascente dal primitivo contratto d' investitura §. 567. vol. 3.

Distinzione dell' alienazione fatta col consenso *permissivo* ovvero *dispositivo* §. 568. vol. 3.

ALIENAZIONE - *Modi diversi d' alienazione dell' Enfiteusi.*

1. *Classe* - Modi e atti d' alienazione *propria* nell' *estraneo*, impropria nel chiamato a succedere §. 180. vol. 3.

II. *Classe* - Modi di alienazione *piena*, e meno *piena* del *gius enfiteutico* §. 610. vol. 3.

1.^o *Costituzione di un gius reale, effettivo ed attuale sul fondo enfiteutico* - Imposizione d' una *servitù* e d' un *censo* §. 511. vol. 3.

2.^o *Traslazione della comodità di percipere i frutti a tempo, a vita o durante la linea del cedente* §. 612. vol. 3.

3.^o Se sia valida attualmente l' alienazione dell' *Enfiteusi* col medesimo titolo d' *Enfiteusi*, ossia l' *Enfiteusi subalternata* §. 613. vol. 3.

III. *Classe* - Modi d'alienazione *piena* del gius enfiteutico a titolo gratuito e corrispettivo - *Donazione* §. 614. *vol.* 3.

Dazione del fondo enfiteutico in dote §. 616. *vol.* 3.

IV. *Classe* desunta dall' *interesse del padrone diretto*.

Modi d'alienazione *semplice* ed *assoluta* del gius enfiteutico - Criterio di questa distinzione da svilupparsi altrove §. 616. *vol.* 3. Vedi Consenso *dispositivo* e *permissivo*.

Tripla specie di effetti della già fatta alienazione nascenti dalle relazioni

1.° fra l'alienante e i chiamati,

2.° fra padrone diretto, alienante, ed alienatario,

3.° fra alienante ed alienatario §. 713. 714. *vol.* 3.

Relazioni *contrattuali* fra l'alienante, e l'acquirente l'Enfiteusi - Prestazione dell' *evizione* - Rescissione per il capo della *lesione* §. 715. *vol.* 3.

ALIENAZIONE *parziale* del fondo enfiteutico.

Se sia lecita l'alienazione *parziale* del fondo enfiteutico di fronte al gius Romano §. 570. *vol.* 3. E alle nostre leggi §. 571. *ibid.*

So il padrone diretto possa opporsi all'alienazione *parziale* finchè non sia *proporzionalmente* ratizzato il canone §. 573. *vol.* 3. Vedi *Ratizzazione* del canone.

ALLIVELLAZIONI - *Origine e progresso storico delle allivellazioni*.

1.° Dei beni del Conservatorio de' poveri di San Gio. Batista detto di Bonifazio §. 400. *vol.* 1.

2.° Dei beni delle Comunità e Luoghi pii laicali annessi §. 401. 403. *vol.* 3.

3.° Dei beni di regio e pubbliche Amministrazioni, degli Spedali, della Religione di S. Stefano, della Corona o di privato dominio del Principe §. 403. *vol.* 1.

4.° Dei beni dei Patrimonj ecclesiastici §. 404. - 407. *vol.* 1.

5.° Degli Edifizj dei Monasteri di Monacho e Conservatorj §. 406. *vol.* 1.

Con quali regole doveva farsi quest'operazione §. 407. - 426. *vol.* 1.

Regola di *esclusione* dall'acquisto dei medesimi §. 412. *vol.* 1.

Vedi *Esclusioni*.

Regola di *prelazione* §. 413. - 418. *vol.* 1. Vedi *Prelazioni*.

Come fu conciliata coll'interesse particolare delle aziende, che vi furono soggette §. 422. - 426. *vol.* 1.

ALLODIALITÀ' ALLODI, TERRE ALLODIALI.

Tripla significato della voce *allodio* §. 80. *vol.* 1.

Etimologia §. 81. *vol.* 1.

Due caratteristiche, una *politica*, l'altra *civile* dei fondi allodiali §. 81. e 82. *vol.* 1.

Conversione degli allodj in fendi §. 76. e 83. vol. 1.

Per quali cause §. 83. 87. vol. 1.

Elementi di cui si compone l'idea dell'*allodialità* §. 167. vol. 1.

I beni feudali ed enfiteutici non si possono chiamare *allodiali* - *ivi* -

ALLODIALITÀ *quasi* - dei beni enfiteutici e livellari. Vedi *Quasi allodialità*.

ALLODIERI §. 89. pag. 75. n. 1. vol. 1.

AMMINISTRATORI, Rappresentanti, Magistrati, Ministri di Comunità, di Chiesa, Luoghi pii, e Stabilimenti pubblici - Per giur. Romano non possono acquistare in Enfiteusi i beni che amministrano pag. 31. n. 1. vol. 1.

Disposizione simile del Gius. Toscano §. 260. vol. 1. e §. 146. vol. 2.

Se sia loro permesso farne l'acquisto al pubblico incanto vol. 2. §. 146.

Possono mandare ogni anno a visitare i beni di diretto dominio della rispettiva azienda §. 379. vol. 1.

Istruzioni dirette ai medesimi per l'allivellazione ordinata farsi dei beni di questi stabilimenti e corpi morali §. 407. - 426. vol. 1.

Con quali agevolzze e generosità doveano allettare i concorrenti all'acquisto §. 408. - 410. vol. 1.

Avvertenze ai medesimi relative alla nomina dei periti, e alle istruzioni che loro debbono dare per le allivellazioni dei beni pag. 557. n. 1. vol. 1.

Avvertenze relative alle *prelazioni* per l'acquisto del livello pag. 369. n. 1. vol. 1.

Avvertenze relative all'*esazione* dei canoni pag. 377. n. 3. vol. 1.

Correlative norme di condotta per gli amministratori dei beni pubblici, ed ecclesiastici relativamente alle *detrazioni* da farsi nelle concessioni livellarie §. 193. vol. 2.

Nel caso di valutazione delle rendite per *decennio* o *ventennio* §. 191. vol. 2.

Nel caso di stima a *ragion di compra, e vendita* §. 195. vol. 2.

AMMORTIZZAZIONE - Vedi leggi di ammortizzazione.

ANGARIE - §. 119. vol. 1.

APPODIAZIONI de' beni de' laici alla Chiesa. Quali ne furono le cause §. 159. - 161. vol. 1.

Appodiazioni dei beni livellarj. Vedi *Quasi allodialità*.

L'appodiazione non si presume e deve provarsi concludentemente - Circostanze di fatto che l'escludono §. 467. vol. 3.

ARGOMENTO d' analogia - Soa forza noll' interpretazione delle leggi §. 43.

ARIMANI - §. 89. pag. 75. n. 1. vol. 1.

ASSENSO del padrone diretto all' alienazione del livello. Vedi *Consenso*.

ASSENTE - Se sia valida la stipulazione del gius enfiteutico per un terzo estraneo ed assente - Accettazione e ratifica - vol. 2. §. 143.

ATTI d' ultima volontà.

Considerati come causa di costituzione e d' acquisto del gius enfiteutico §. 116. - 120.

AUMENTO del canone in favore del padrone diretto perdurante il contratto d' Enfiteusi.

Non è ammissibile trattandosi di miglioramenti industriali ed economici §. 371. vol. 2.

Se sia ammissibile per i miglioramenti o accessioni naturali - Opinioni diverse - Quale abbia prevalso nel Foro §. 372. vol. 2.

Del canone e del laudemio d' ingresso nella rinnovazione dell' Enfiteusi. Vedi *Rinnovazione e Miglioramenti* in quanto all' aumento del canone, e del laudemio.

AUTORITA' dei Dottori, o dei Tribunali. Cautele ed avvertenze relative all' uso critico delle medesime vol. 2. §. 61. - 66.

AVVOCATI delle Chiese e dei Monasteri - Oggetto della loro istituzione §. 155. - 158. vol. 1.

Erano ricompensati talvolta per mezzo di concessioni di terre in feudo o in *Enfiteusi* §. 156. vol. 1.

AZIONI per conseguire il pagamento del canone vol. 2. §. 259. - 281. Vedi *Canone*.

BANDITE per il *poseolo*, loro abolizione §. 187. - 191. vol. 1.

Per la caccia, abolite in gran numero da *LEOPOLDO* §. 193. vol. 1.

BENEFICIATI - I congiunti di sangue e gli affini dei beneficiati non possono acquistare a livello i beni del beneficio vol. 2. §. 146. se sia ad essi permesso fare l' acquisto dell' Enfiteusi al pubblico incanto vol. 2. §. 147.

BENI in genere.

Lo stato *fisico e materiale* dei beni al tempo della concessione serve a determinare la qualità e natura della medesima vol. 2. §. 108. n. 2.

Capacità dei beni a formar soggetto del gius enfiteutico vol. 2. §. 136. - 141.

1.° *Capacità materiale* - Beni immobili e aderenti agl' immobili - *Opificj e stabilimenti industriali* - Se i mobili, diritti, e azioni, o le cose incorporali possano darsi in enfiteusi vol. 2. §. 137. - Diritti di *pedaggio* d' una strada, o d' un ponte - *ivi* -

2.° *Capacità legale* - Se sia valida la costituzione dell' *Enfi-*

trasi sulla cosa *alterius*, e sulla cosa *propria* del conduttore vol. 2. §. 138. e 139. - Sui beni soggetti a usufrutto e a *fidecommisso*, *commendati* e *beneficiali* vol. 2. §. 140.

BENI differenti, o indifferenti - Origine di questa distinzione § 127. vol. 1.

Origine dell'*inalienabilità* dei beni fondi §. 129. vol. 1.

Abolizione dei vineoli alla disponibilità dei beni *differenti* §. 621. - 300. vol. 1.

BOSCHI (*in genere*) - Prospetto delle antiche leggi intorno ai boschi §. 203. - 108. vol. 1.

Loro effetti economici §. 208. vol. 1.

Abolizione graduale di questi regolamenti fatta da LEOPOLDO e piena libertà nel loro uso, e godimento §. 209. - 213. vol. 1.

BOSCHI (*in quanto alla materia enfiteutica*) - Se all' enfiteuta sia lecito *diboscare* - Distinzione fra le piante, e i boschi cedui e non cedui §. 211. - 212. vol. 2.

Se i *diboscamenti*, ed in generale le mutazioni nella faccia, e forma del fondo livellare siano lecite per ridurre il terreno a cultura vol. 2 §. 211.

Se sia permesso assolutamente al livellare il libero taglio dei boschi situati nelle cime degli Appennini di dominio diretto delle Comunità in forza del §. 6. del Mutuproprio de' 24. Ottobre 1780? - Interpretazione di questa legge - Distinzione fra le proibizioni d'*ordine pubblico* economico, e quelle d'*ordine civile privato* §. 216. - 250. vol. 2.

CACCIA nel proprio fondo, è parto della *difesa* del diritto di proprietà §. 193. vol. 1. Vedi *Bandite*.

CADUCITA' (*enfiteutica in genere*) - Origine e progresso storico delle diverse caducità - nell' *Enfiteusi* e nei *livelli* - Per quali cause s' incorreva §. 48. vol. 1.

1.^o *Ob non praesentibus publicarum functionum epochas* §. 48. vol. 1. - Andò in disuso nel medio evo §. 141. vol. 1.

2.^o *Per non fuitto pagamento del canone per un triennio* nell' *Enfiteusi* laicale §. 48. vol. 1.

Per un biennio nell' *ereclesiastica* §. 57. vol. 1.

Se abbia luogo nel *feudo* §. 142. vol. 1.

Nei *livelli* Toscani §. 380. vol. 1.

Procedura e competenza speciale trattandosi di canoni dovuti a corporazioni religiose §. 494. vol. 1.

3.^o *Per alienazione irrequisito domino* §. 49. vol. 1.

Ha luogo anebe nel *feudo* §. 142. vol. 1.

Fu tolta di mezzo da LEOPOLDO per i *livelli* di mano-morta §. 330. e pag. 281. n. 1. vol. 1.

Ristabilita da Ferdinando III. pag. 397. vol. 1.

4.^o *Per deteriorazione del fondo* - E' propria dell' *Enfiteusi ecclesiastica* §. 57. vol. 1.

S' estende a qualunque specie d' Enfitensi §. 141. vol. 1.

Nei livelli Toscani §. 180. vol. 1. Vedi anche *Devaluzione*,
CADUCITA' (*cause in genere*) - Loro doppia origine - la legge -
 il patto - §. 823. vol. 4.

Cause di caducità legale - Quali fra queste sono attualmente
 in vigore e quali meramente storiche, o indotte per argomen-
 to dai Forensi §. 824. vol. 4.

Cause di caducità nascenti dai patti, se, e con quali requi-
 siti le parti contraenti possano aumentare le cause di caducità
 legale §. 825. vol. 4.

Forza della caducità per l' *inosservanza dei patti* di fronte
 alla legge del 1769. - Contro chi questa caducità possa intentar
 §. 826. vol. 4.

Se le parti possano coi *patti derogare* alle cause di caducità
 legale §. 827. vol. 4.

Interpretazione del patto di non espellere l'enfiteuta - *ivi* -

Efficacia della *penale* apposta al patto di non espellere
 §. 828. vol.

Esame delle esuse di caducità legale §. 859. vol. 4.

CADUCITA' - Per deteriorazione del fondo enfiteutico.

E' comune a qualunque specie d' Enfiteusi si *propria*, che
impropria, si *laicale*, come *ecclesiastica* §. 830. vol. 4.

Requisiti speciali per intentar la caducità per questo titolo
 §. 831. vol. 4.

1.^o *Esistenza della deteriorazione* - come si provi - *Com-
 pensazione* fra migliorato e deteriorato - Se la distruzione de'
miglioramenti possa chiamarsi deteriorazione §. 832. vol. 4.

2.^o *Deteriorazione sostanziale e notevole* - Qual sia §. 833.
 vol. 4.

3.^o *Deteriorazione colposa* - a qual colpa è tenuto l'enfi-
 teuta - Se pregiudica agli altri compossessori del livello §. 834.
 vol. 4.

CADUCITA' - Per non fatto pagamento del canone.

Qual lasso di tempo si esiga per intentar la caducità per que-
 sto titolo - *Enfiteusi laicali ed ecclesiastiche* e di luoghi pii -
 Da qual *epoca* incomincia a decorrere questo termine §. 835.
 vol. 4.

Se l' azione di caducità per questo titolo si possa intentar
 anche contro il terzo possessore, e l' alienatario del fondo enfi-
 teutico ? §. 837. vol. 4.

Se quest' azione trapassi all' *erede* del padrone diretto e
 contro l' *erede* dell' enfiteuta - *ivi* -

Se il pagamento *parziale* del canone faccia incorrere la ca-
 ducità relativamente a tutto o ad una porzione del fondo enfi-
 teutico §. 834. - 832. vol. 4.

Se la *mora d' un solo* a pagar la sua porzione pregiudichi

342

anche agli altri compossessori e compresi, sebbene solventi per la loro rata di possesso - *ivi* -

Esame delle principali eccezioni che si sogliono opporre dall'enfiteuta al padrone diretto per respingere l'azione della caducità per questo titolo §. 842. vol. 4.

1.^o *Renunzia del padrone diretto a questo titolo di caducità fatta nell'atto medesimo della concessione enfiteutica.*

Se il padrone diretto colla stipulazione d'una penale, o multa dall'enfiteuta nel caso di non fatto pagamento di canone s'intenda aver rinunciato alla caducità? Esame d'nn' opinione del Voet - Se possa cumular l'esazione della penale coll'esazione della caducità §. 843. vol. 4.

2.^o *Difetto dell'intimazione a pagare* - Se l'interpellazione sia necessaria per costituire in mora l'enfiteuta - *Rifiuto del padrone diretto a ricevere il canone* - *Offerta e deposito del medesimo* §. 844. vol. 4.

3.^o *Compensazione*, se sia ammissibile ad evitare la caducità - Distinzione se nasce da un credito liquido di quantità, o da un credito per miglioramenti o diminuzione delle rendite §. 845. vol. 4.

4.^o *Remissione espressa o tacita della caducità già incorsa dedotta da qualche fatto posteriore.*

Esazione della penale stipulata §. 846. vol. 1.

Ricevimento del canone - Distinzione se si tratta di canoni scaduti avanti o dopo l'incorsa caducità - Distinzione se il ricevimento è accompagnato o no da protesta §. 847. vol. 4.

Esazione dei canoni decorrendi in avvenire §. 848. vol. 4.

Se gli amministratori di Chiese e di corpi morali possano rimettere all'enfiteuta la caducità per il non fatto pagamento del canone §. 489. vol. 4.

CADUCITA' per alienazione irregulato domino.

Difetto di consenso - *frode e collusione* dell'enfiteuta contro il padrone diretto in occasione dell'alienazione §. 850. vol. 4.

Proibizione d'alienare senza il consenso del padrone diretto §. 851. vol. 4.

A chi e contro di chi compete l'azione di caducità per questo capo - *ivi*

Non ha luogo la caducità per questo titolo

1.^o Nelle alienazioni nulle, e condizionali.

2.^o Nelle alienazioni con riserva del consenso.

3.^o Nelle alienazioni improprie in favor dei compresi.

4.^o Nelle alienazioni imperfette, e potenziali.

5.^o Quando il padrone diretto ha ricevuto il canone dall'alienatario §. 852. vol. 4.

Se l'alienazione porzionale del fondo enfiteutico fatta irregulato domino faccia incorrere la caducità per tutto il fondo ovvero per la porzione alienata §. 853. vol. 4.

CAMPIONI *livellari* - loro riordinazione §. 496. vol. 1.
 CANCELLIERI COMUNITATIVI.

Istruzioni ai medesimi per la riconduzione dei livelli di diretto dominio della soppressa azienda dei beni civili pag. 306. n. 1. vol. 1.

Non possono eseguire la volta dei beni livellari in faccia dell' alienatario, senza la fede autentica dell' assenso del padrone diretto pag. 398. vol. 1.

Se possano rogare l' istrumento di recognizione in dominum e d' investitura ex integro vol. 3. - *ivi* - in nota.

CANONE (*Pagamento del*) - E' un elemento essenziale del contratto d' enfiteusi vol. 2. §. 85. n. 2.

Oggetto del pagamento del canone - certezza del medesimo - determinazione di esso rimessa alieno arbitrio §. 254. vol. 2.

Modo del pagamento in contanti, o in derrate - Disposizioni relative alla riduzione in contanti del canone stipulato in generi vol. .. pag. 379.

Stabilimento del canone in generi, e pagamento in contanti.

Surroga d' un modo all' altro - condanna nel caso di mora negli interessi del denaro, e nel maggiore valore dei generi §. 255. vol. 2.

Tempo del pagamento - patto, consuetudine - pagamento anticipato - a chi spettano i canoni decorri in un livello ecclesiastico §. 426. vol. 2.

Luolo del pagamento - Se debba farsi al domicilio del padrone utile, o del padrone diretto §. 257. vol. 2

Prova del pagamento - a chi spetta - presunzione risultante dalle ricevute di tre annate consecutive §. 258. vol. 2. e vol. 4. §. 836.

Azioni per conseguire il pagamento del canone §. 259. vol. 2.

I. *Azione personale*.

Contro chi compete, acquirenti, eredi, compresi e chiamati, mallevadori, e correi §. 260. vol. 2.

Interessi dei canoni decorri - *ivi* - not. ult. vol. 2.

Non compete contro il terzo possessore ed acquirente estraneo del fondo enfiteutico §. 261. vol. 2.

Se possa sperimentarsi in *solidum*, o *pro virili* - distinzione fra gli acquirenti primi investiti e loro mallevadori, ed i loro eredi e successori - patto speciale §. 262. vol. 2.

Cessione di ragioni e correlativa rilevazione - pronta esecuzione dell' azione - eccezioni rimesse ad un congruo e separato giudizio §. 263. vol. 2.

II. *Azione reale ed ipotecaria* §. 264. vol. 2.

Giurisprudenza antica.

La cosa enfiteutica era ella tacitamente obbligata e ipoteca-

ta al padrone diretto per il pagamento del canone? Opinioni opposte fra loro del *Giasone* e del *Baldo* §. 265. vol. 2.

Ragioni del *Giasone* per la negativa - *Difetta* di correlativa sanzione legislativa - *inutilità e repugnanza* di quest' azione coi principj del gius Romano §. 266. e 267. vol. 2.

L' opinione opposta del *Baldo* per l' *affermativa* ha fondamenti assai più deboli §. 268. vol. 2.

Opinioni *medie* di altri Dottori che riguardarono l' azione per il pagamento del canone come simile all' *azione confessoria* in materia di *servitù*, e all' azione *fiscale* in materia di *tributi* §. 269. vol. 2.

La pretesa conciliazione di *Paolo di Castro* conferma l' esclusione dell' *ipoteca tacita legale* §. 270. vol. 2.

Pratica del Foro - Azione reale ed ipotecaria appoggiata al *riservo* del canone, e all' *obbligazione generale* dei beni §. 271. vol. 2.

Effetti giuridici di quest' azione la quale per i canoni decorati compete solidalmente e con privilegio §. 272. vol. 2.

Azione ipotecaria esercibile sui beni propri dei conduttori o loro mallevadori - Sna forza §. 273. vol. 2.

Giurisprudenza moderna.

Se esista attualmente presso di noi un' *ipoteca legale tacita* e privilegiata sul fondo livellare per il conseguimento del canone? §. 274. 279. vol. 2.

Circolari de' 9. febbrajo, e 29. Marzo 1820. - *Interpretazioni* delle dichiarazioni Sovrane in questo proposito §. 275. vol. 2.

Se il *dominio diretto*, ed il correlativo diritto d' esigere il canone abbia bisogno d' *iscrizione* §. 276. - 279. vol. 2.

Ipoteca convenzionale sui beni propri del conduttore e mallevadori - necessità dell' *iscrizione* §. 279. vol. 2.

III. *Azione personale in rem scripta* - sua *notura speciale* - contro quali persone compete - quando possa esercitarsi in *solidum* e *pro virili* §. 280. vol. 2.

CANONE - (*pagamento del, considerato come presunzione della costituzione del gius enfiteutico*)

Differenze ed analogie fra la teorica della costituzione presuntiva del gius enfiteutico in forza del pagamento del canone per 30. e 40. anni, e quella della presunzione centenaria §. 215. vol. 2.

Requisiti necessarj a indurre la presunzione nascente dal pagamento del canone per 30. o 40. anni §. 216. vol. 2.

Giustificazione di ciascuno dei medesimi §. 217. vol. 2.

Come e quando possa distruggersi questa presunzione §. 218. 219. vol. 2.

CANONE in quanto alla remissione e riduzione, vedi *remissione* e *riduzione* del canone.

CAPACITA' delle persone costituenti il gius enfiteutico.

Motivi dell' *incapacità generale* a costituire il gius enfiteutico ne' propri beni - Come si possa rimuovere §. 173. vol. 2.

Vedi anche *Costituzione* del gius enfiteutico.

CASE RURALI - Incoraggiamenti e ricompense per la loro costruzione e moltiplicazione, specialmente sul fondo livellare §. 418. 420. vol. 1.

CENSO, CONTRATTO CENSUALE - Analogie e differenze coll' Enfiteusi, e col contratto di fendo §. 101., 103. e 106. vol. 1.

Censo signoriale §. 106. vol. 1.

Censo riservativo §. 103. vol. 1.

Significato primitivo della voce *censo* - *ivi* -

CENSO RISERVATIVO - Sua indole e natura giuridica vol. 2. §. 99. - Sue differenze ed analogie coll' Enfiteusi - *ivi* -

Nel dubbio si deve rispondere piuttosto per una concessione censuale che enfiteutica vol. 2. §. 109.

Censo imposto sul fondo enfiteutico vol. 3. §. 511.

CENTENARIA considerata come *prescrizione* - Si esige rispetto ai beni ecclesiastici vol. 2. §. 130.

Suoi *requisiti* speciali vol. 2. §. 131. - Fa presumere la buona fede vol. 2. §. 132.

Dispensa dalla prova del giusto titolo vol. 2. §. 133. - Se la dimostrazione e produzione giudiziale del titolo *vizioso* ed *ingiusto* distrugga la forza della prescrizione centenaria vol. 2. §. 134.

CENTENARIA considerata come *presunzione*.

Tronica della *presunzione centenaria* in generale e in specie relativamente all' acquisto del gius enfiteutico §. 220. vol. 2.

La sua vera *origine* si trova nelle leggi Romane §. 221. vol. 2.

Questioni elevate nelle Scuole e nel Foro relativamente a determinare se la presunzione centenaria sia una presunzione *juris contum* ovvero *juris et de jure* §. 221. 222. vol. 2.

1.° Se richieda l'appoggio d'un titolo *specifico e individuale*? §. 223. vol. 2.

2.° Se abbia forza quando il titolo primitivo si dimostra *vizioso*? Distinzione fra il titolo *vizioso* del possesso civile, e la causa *precario* e *revolubile* di una mera detenzione *naturale* §. 224. vol. 2.

3.° Se abbia forza quando la *sopravvenienza del titolo* sia dimostrata *inverosimile* ed anche *impossibile*? §. 225. vol. 2.

4.° Se abbia forza quando il possessore centenario *produce* un titolo *vizioso*, ed *invalido* §. 226. vol. 2.

Storia delle diverse opinioni che hanno prevalso nel Foro relativamente alla presunzione centenaria - Quale fra queste sia attualmente accettata §. 227. vol. 2.

Necessità di tradurre il linguaggio dei pratici rispetto alla teorica surriferita §. 228. vol. 2.

Esame del valore *logico-legale* della distinzione della centenaria in presunzione *juris contum*, e *juris et de jure* §. 229. vol. 2.

Differenze fra la centenaria invocata come *prescrizione*, e come *presunzione* §. 230. vol. 2.

Quando giovi in pratica di ricorrere all'una piuttostochè all'altra §. 231. vol. 2.

CHIESA - Quali contratti furono permessi, e quali proibiti alla Chiesa dagli Imperatori Romani §. 53. 57. vol. 1.

Nelle vicende dei feudali mo talora ha bisogno di protezione per i proprj beni, talora proteggo gli altrui §. 155. vol. 1.

Fatti che lo comprovano §. 155. - 162. vol. 1.

CIRCOLARI in genere delle supreme autorità al rispettivi funzionarj subalterni dell'ordine amministrativo o giudiziario - loro forza giuridica §. 56.

CIRCOLARE del 16. Novembre 186.

Interpretazione di questa Circolare relativamente alla commerciabilità dei livelli antichi di mano-morta esente vol. 3. §. 539. - 552.

Vedi anche *Riconduzione e Istruzioni del 1783.*

CLAUSULE e locuzioni che confermano la libertà di disporre.

1.^o *Clausula ad habendum* - sua forza - accompagnata dalla proibizione d'alienare.

2.^o *Clausula, quibus dederit, voluerit.*

3.^o *Clausula in perpetuum.*

4.^o *Clausula salvo jure proprietatis et directi dominii.*

5.^o *Facoltà di nominare il successore* §. 443 vol. 3.

COLMATE - Abolizione della privativa di colmare taluni beni §. 201. vol. 1.

Incoraggiamenti a fertilizzare i terreni per un tal mezzo §. 418. vol. 1.

COLONI liberi e ascrittij presso i Romani §. 29. vol. 1.

Come divengono enfiteutici §. 30. vol. 1.

Ascriptitii nel medio evo §. 89. pag. 75. n. 2. vol. 1.

Parzlarj, o *mezzafollj* - Miglioramenti fatti da LAVORAZZO nel loro stato *civico-personale* §. 414. - 416. vol. 1.

Dovevano esser preferiti nell'acquisto del livello §. 413. - 418. vol. 1. - Vedi anche *Prelazioni.*

Disposizioni relative all'acquisto di beni livellarij fatto da un individuo della famiglia colonica. Vedi *Rescritto* normale de 29. Giugno 1782.

COLONIA perpetua vietata alla Chiesa §. 56. vol. 1.

Parzlaria - sua origine §. 100. vol. 1.

Indole e natura giuridica della colonia parziaria vol. 2. §. 190.

Sue analogie o differenze coll'enfiteusi *ibid.*

COMANDATE abolite §. 44. vol. 1.

COMMERCIO COMMERCIALITÀ - Abolizione dei vineoli che inceppavano la libera commerciabilità de' prodotti del suolo §. 214. - 231. vol. 1.

E dei beni fondi §. 231. - 303. vol. 1.

Doppio scopo del piano economico-legislativo Leopoldino riguardo alla libera commerciabilità dei beni fondi §. 234. e 235. vol. 1.

COMPRA E VENDITA - In che differisca dall' Enfiteusi §. 100. vol. 2.

COMPRA E VENDITA col prezzo in mano - Se le nostre leggi Toscane che dichiarano alcune specie di livelli *analoghi a tutti gli effetti alla compra e vendita col prezzo in mano* abbiano tolto qualunque limite posto nel godimento del fondo dal gius comune per interesse del padrone diretto? Forza e interpretazione di queste dichiarazioni §. 245. vol. 2.

COMUNITA' - Loro emancipazione, ed organizzazione §. 401. - 403. vol. 1.

Allivellazione de' loro beni - *ivi* -

COMODITA' di *percepere i frutti* - (Traslazione della) nel fondo enfiteutico vol. 3. §. 612.

CONDUTTORE a *breve tempo* - Non può giammai prescrivere il gius enfiteutico vol. 2. §. 128.

CONFINI - Confusione dei confini del fondo enfiteutico, vedi *Identità* dei beni.

CONSENSO *in genere*. - *Origine e progresso storico*, delle disposizioni legislative rispetto al consenso da prestarsi nell' alienazione dei beni enfiteutici.

Consenso del concedente all' alienazione del fondo enfiteutico per gius Romano §. 49. vol. 1.

All' alienazione del feudo e dell' Enfiteusi §. 135. vol. 1.

Modificazioni correlative indotte nei livelli di *manu-morta* da LEOPOLO §. 324. vol. 1.

E da FASOLANCO III. §. 439. vol. 1.

CONSENSO - Intervento della *volontà* del padrone diretto all' alienazione del fondo enfiteutico conosciuto sotto il nome di *consenso*, *licenza*, *assenso* §. 618. vol. 3.

Differenze grammaticali e giuridiche di questi vocaboli §. 619. vol. 3.

Uso pratico di queste distinzioni §. 620. vol. 3.

Ragioni dell' intervento della volontà del padrone diretto nell' alienazione de' beni enfiteutici in generale §. 621. vol. 3.
Consenso in ordine alle diverse classi di livelli.

I. Classe - *Livelli privati ereditarij* sottoposti al gius Romano - Il consenso è *forma sostanziale* alla validità dell' alienazione e deve precederla, e perchè §. 624. vol. 3.

II. Classe - *Livelli privati passionati* inalienabili - Il consenso può esser negato §. 625. vol. 3.

Deve prestarsi necessariamente nelle alienazioni fatte dal primo acquirente a titolo oneroso §. 626. vol. 3.

III. Classe - Livelli di *mano-morta* avanti e dopo il 1792, §. 627. v. 4. 3.

Legislazione antica.

Legge d'ammortizzazione del 1751. - Il consenso era coatto e necessario §. 629. vol. 3.

Legge di ammortizzazione del 1769. sostituì la semplice notificazione §. 630. vol. 3.

Moderni *Regolamenti* del 1774. , e del 1776. - *Istruzioni* del 1783. - Consenso alle semplici cessioni delle ragioni livellarie durante il diritto dei cedenti vol. 1. pag. 396. n. 2. e §. 631. vol. 3.

Legislazione nuova vigente.

Motupropri del 1792. - Necessità di chieder l'assenso §. 632. vol. 3.

Indole giuridico di questo assenso - Non è più una formalità sostanziale - Corollari pratici §. 633. vol. 3.

Necessità di chieder l'assenso non diminuisce il pieno arbitrio di disporre §. 634. vol. 3.

Deve necessariamente prestarsi dal padrone diretto §. 635. vol. 3.

Sanzione legislativa nel difetto d'assenso nel termine prescritto §. 626. vol. 3.

Consenso esaminata relativamente agli atti di disposizione. Non è necessario che intervenza negli atti d'alienazione impropria, meno piena e potenziale §. 637. e 638. vol. 3.

Atti d'alienazione propria, pieno ed attuale - Se sia necessario il consenso nella permuta, e nella donazione §. 639. vol. 3.

Consenso esaminato relativamente alla forma nella quale deve prestarsi.

Livelli privati sottoposti al gius Romano - Immissione in possesso e stipulazione del nuovo contratto §. 658. vol. 3.

Livelli di *mano-morta* non esente - *Recognizione in dominum* - Quando deve esser fatta per via di semplice dichiarazione, e per istrumento pubblico vol. 1. pag. 397. §. 639. vol. 3.

Livelli di *mano-morta* esente - Stipulazione del nuovo contratto di nuova investitura *ex integra* §. 660. vol. 3.

Se il correlativo istrumento possa rogarsi dai Cancellieri Comunitativi - *ivi* in nota.

SENSO permissivo e dispositiva.

Duplici modo d'interporre il consenso, per via di *permissione*, e per via di *disposizione* §. 640. vol. 3.

Consenso permissivo - Sua importanza e valor logico §. 541. vol. 3.

Suoi effetti giuridici §. 642. e 643. vol. 3.

Consenso dispositivo - Sua importanza e valor logica - Contiene un duplici atto, la *refutazione* e la *nuova investitura* §. 644. vol. 3.

Soni effetti giuridici nascenti tutti dalla *novazione* §. 645. 646. *vol.* 3.

Ipezioni importanti da esaminarsi sul modo d'interporre il consenso §. 647. *vol.* 3.

1.° Quale specie di consenso si deve in dubbio *presumere* intervenuto? §. 648. *vol.* 3.

2.° Risccontri di fatto inducenti l'intervento del consenso *permissivo* §. 649. *vol.* 3.

E *dispositivo* §. 652. *ibid.*

3.° Se il padrone diretto sia tenuto alla richiesta dell'alienario d'interporre all'alienazione il consenso *dispositivo* anziché il *permissivo*? §. 631. *vol.* 3.

Soluzinne della questione

(a) rispetto ai livelli *privati* §. 631. *vol.* 3.

(b) rispetto ai livelli di *mano-morta esente* stipulati avanti e dopo i moderni regolamenti §. 652. *vol.* 3.

(c) rispetto ai livelli di *mano-morta non esente* in ordine alla legge del 1761. §. 654. *vol.* 3.

Ed in ordine ai *Motuprnrj* del 1793. §. 655. - 658. *vol.* 3.

CONSERVAZIONE del fondo *livellare*. - Mezzi correlativi per garantirne l'obbligo che se ne assume il concessionario §. 379. *vol.* 1.

L'obbligo di conservare in buon grado il fondo enfiteutico è un elemento sostanziale del contratto d'enfiteusi *vol.* 2. §. 85. n. 4.

CONSOLIDAZIONE dell'utile col diretto dominio. Vedi *Resoluzione* del gius enfiteutico.

CONSUETUDINE d'alienare - Doppia origine di questa consuetudine §. 455. *vol.* 3.

1.° Della consuetudine d'alienare derivata dagli *usfeudali* *vol.* 3. §. 456.

II.° Della consuetudine d'alienare speciale e relativa ai livelli d'alcune *Mense della Toscana*.

Avvertenze transitorie §. 465. *vol.* 3.

Forza di questa consuetudine - deriva al gius scritto feudale ed all'ostacolo delle piazioni §. 466. e 467. *vol.* 3.

Prova della consuetudine di alienare - istrumenti, cose giudicate §. 468. *vol.* 3.

CONSUETUDINE di giudicare - sua forza nell'interpretazione delle leggi §. 43. 64. e 65. *vol.* 2.

CONSUETUDINE *Gius non scritto* - Sua forza - quali disposizioni del sistema enfiteutico e livellare Toscano derivano da questa sorgente §. 51. *vol.* 2.

CONTRATTI in genere.

Requisiti o *Elementi* essenziali e perpetui, modali e variabili, sostanziali, naturali e accidentali di qualunque contratto - Criterio fondamentale di queste distinzioni *vol.* 2. §. 82. - 85.

Denominazione che le parti hanno dato al contratto e alla concessione - Forza giuridica di questo riscontro vol. 2. §. 103.
CONTRATTI onde far valere e render produttiva la proprietà fundiaria. Quali fossero nel medio evo §. 99. vol. 1.

Loro diverse classi §. 99. - 110. vol. 1.

Loro gradazione rispetto alla libertà, o indipendenza del concessionario §. 104. vol. 1.

Cagioni della loro confusione e mistura col contratto di feudo §. 107. - 110. vol. 1.

Classi diverse di questi contratti vigenti nelle moderne società vol. 2. §. 88. e 89.

1. *Classe* - Contratti diretti a far valere la proprietà fundiaria per conto e interesse del proprietario - Colonia parziaria vol. 2. §. 90.

2. *Classe* - Contratti e concessioni traslative del temporario godimento dei frutti della proprietà fundiaria vol. 2. §. 91. - *Locazione a breve tempo* vol. 2. §. 91. - *Servitù personale d'usufrutto* vol. 2. §. 93.

3. *Classe* - Contratti e concessioni traslative dell'util dominio vol. 2. §. 94. - *Gius superficiario* vol. 2. §. 95. - *Locazione a lungo tempo e perpetuo* vol. 2. §. 97. - *Enfiteusi proprie ed improprie* - *ibid.*

4. *Classe* - Contratti traslativi dello pieno proprietà vol. 2. §. 98. - *Censo e rendito fundiario* vol. 2. §. 99. - *Compra e vendita* vol. 2. §. 100.

CONTRATTI - *Diverse specie di quelli che occorrono nella materia enfiteutica e livellare*

1.º *da stipularsi per le prime concessioni livellarie dei beni di qualunque mano-morta* - Disposizioni relative ai liberatarij di livelli comunitativi che entrano arbitrariamente in possesso prima di stipulare il contratto pag. 324. n. 3. vol. 1.

Condizioni di corresponsività §. 375. vol. 1.

Condizioni di garanzia §. 377. - 381. vol. 1.

Spese del contratto a chi debbono essere a carico §. 375. vol. 1.

Forma del contratto pag. 326. n. 2. vol. 1.

2.º *da farsi in occasione dell'alienazione del fondo enfiteutico fra il concedente o padrone diretto, e l'alienatario.* Per gius Romano §. 49. vol. 1.

Disposizioni correlative del gius Toscano nei livelli di qualunque mano-morta §. 327. e pag. 396. vol. 1. Vedi anche *Reconfezione in dominum*.

3.º *da stipularsi nel caso d' affrancazione o di riduzione dei livelli antichi o tenore de' moderni regolamenti* §. 255 vol. 1. Vedi anche *Affrancazioni*.

Forza giuridica del medesimo - ibi - Se indica l'alienabilità

dei beni non ostante i patti dell' antica investitura *pug.* 309. n. 1. vol. 1. Vedi anche *Ricondusione*.

COPYHOLDERS d' Inghilterra - Perekè così detti §. 102. vol. 1.

Simili ai nostri antichi *charularj* e *libellorj* - *ivi* -

CORRESPETTIVITA' a principio del contratto d' enfiteusi, e di livello.

Applicabilità a questo contratto delle *teorie generali* di gius relative alla corresponsività - Corresponsività relativa al tempo della stipulazione del contratto §. 281. vol. 2.

Qual contratto d' enfiteusi possa chiamarsi *giusto*, e *corresponsivo* - Non si esige una corresponsività rigorosa §. 282. vol. 2.

Esame di tutti i patti, oneri e condizioni delle concessioni - Quali siano i patti che oltre il canone formano parte del prezzo del dominio utile §. 283. vol. 2.

Quando e per quali circostanze di fatto la corresponsività si presume sino alla prova in contrario - Qualità della persona concedente §. 284. - 287. vol. 2.

Messa per accertare questa specie di corresponsività - Formazione dei *decennj* e *ventennj* vol. 2. §. 181.

CORRESPETTIVITA' progressiva nel contratto d' enfiteusi.

Distinzione della corresponsività *in principio*, e della corresponsività *in progresso* - Condizione essenziale implicita in tutti i contratti aventi tratto successivo §. 295. vol. 2.

Evento che rompe l' equilibrio della corresponsività progressiva contrattuale - *Danno, fortuito, pericolo* §. 296. vol. 2.

Distinzione fra *danno, deperizione, deteriorazione* e *perenzione* del fondo enfiteutico §. 297. vol. 2.

COSTITUZIONE del gius enfiteutico.

Relazioni giuridiche dei vocaboli *Costituzione* ed *Acquisto* vol. 2. §. 110.

Triplice causa di costituzione e d' acquisto del gius enfiteutico vol. 2. §. 114.

Se sia valida la stipulazione del gius enfiteutico per un terzo estraneo ed assente - Accettazione e ratifica vol. 2. §. 143.

E' costata la costituzione del gius enfiteutico rispetto ai beni di mano-morta esente, e di pubblici stabilimenti vol. 2. §. 115.

Modi primitivi e derivativi di costituzione e rispettivamente d' acquisto del gius enfiteutico vol. 2. §. 114.

Capacità e incapacità delle persone relativamente all' acquisto del gius enfiteutico, vedi *Persone*.

Come si provi, vedi *Prova del titolo enfiteutico*.

DANNO - Danno volontario, involontario. - *Sostanziale*, e nei frutti - *grave, notabile, leggero, modico, totale, parziale, perpetuo, temporario* §. 300. vol. 2. Vedi anche *Remissione* e *Reduzione* del canone.

DECIMA - Decima Ecclesiastica e Granducata vol. 1. pag. 256. not. 2. e §. 358. vol. 2.

Decima di dominio diretto, e di dominio utile - Volture e rianione delle imposte in testa del livellare vol. 1. §. 345. e 306. e §. 359. vol. 2.

Rimborso dell' antica partita di decima - Gravesse sopravvenute §. 360. vol. 2

DECISIONI dei Tribunali, Avvertenze e cautele relative all' neo critico delle medesime vol. 1. §. 61. - 66.

Considerate come doppio fonte d' autorità 1.^o come costituenti nel loro complesso la *consuetudine di giudicare*, 2.^o come opinioni meramente *dottrinali* del diversi Magistrati vol. 2. §. 67.

DEPERIZIONE *totale e parziale, sostanziale, accidentale del fondo enfiteutico.*

Disposizioni correlative del diritto Romano §. 47. del gius Toscano §. 376. vol. 1.

In che differisca dalla *Perenzione e Deteriorazione* del gius enfiteutico vol. 2. §. 297. Vedi anche *Deteriorazione e Perenzione.*

DETERIORAZIONE - In che differisca dalla *Deperizione e Perenzione* del fondo enfiteutico vol. 2. §. 297.

Come si provi vol. 4. §. 832.

Qual sia deteriorazione sostanziale vol. 4. §. 833.

Se possa compensarsi il deteriorato col migliorato vol. 4. §. 832.

Se la distruzione dei miglioramenti possa chiamarsi deteriorazione vol. 4. §. 832.

Vedi anche *Caducità per deteriorazione, Deperizione, e Perenzione.*

DETRAZIONI *in genere - Detrazioni* che sono di ragione, e di stile nell' allivellazione dei beni colle pubbliche aziende vol. 1. §. 362. e §. 182. 183. vol. 2.

Quali e quante siano queste detrazioni §. 184. vol. 2.

Detrazione per il titolo dei sostituti - Se debba *esser fissa e costante?*

Quali sono le detrazioni di ragione nella stima dei livelli all' oggetto dell' *affrancazione* dei medesimi vol. 4. §. 900. Vedi anche *Affrancazione.*

DETRAZIONI *in occasione dell' alienazione del fondo enfiteutico.*

Queste detrazioni sono di due specie.

1.^o *Detrazioni ordinarie e naturali* derivanti dalla natura enfiteutica del fondo alienato §. 717. vol. 3.

1.^o Detrazioni per i *pesi e gli obblighi* che si assume l' alienatario §. 718. vol. 3.

(a) *Detrazioni per le somme da pagarsi immediatamente, ed una sol volta dall' alienatario* - Registro, o gabella - Laudemio di passaggio §. 719. vol. 3.

(b) *Detrazioni per le somme da pagarsi periodicamente dall'*

alienatario al padrone diretto - Annuo canone - Munuscoli e spese per la *recognizione in dominum* §. 720. *vol.* 3.

(c) *Detrazioni per le somme da pagarsi una sol volta ad un'epoca più o meno lontana* - Nuovo laudemio d'ingresso §. 721. *vol.* 3.

2.^a *Detrazioni per i pericoli che assume l'alienatario* - *Devoluzione passibile* - Come si valutino questi pericoli §. 722. *vol.* 3.

11.^o *Detrazioni straordinarie e accidentali* indipendenti dalla qualità *enfiteutica dei beni* - e derivanti dall'accolto di *patti ed aggravj speciali* §. 726. *vol.* 3.

Valutazione del *patto di recupera*, e del *patto di non espellere il canone* §. 726. *vol.* 3.

Prezzo venale del dominio utile - *Sopravanzo* dopo eseguite le *sudette detrazioni* §. 727. *vol.* 3.

Lesione nella cessione della semplice comodità di percipere i frutti - *Detrazione per i fortuiti* - *ivi* -

DETRAZIONE della quarta - *Origine della così detta detrazione della quarta* *vol.* 3. §. 723.

In che differisca dalla *detrazione della sesta* - *vol.* 3. §. 724.

Se, ed in quali livelli possa aver luogo legittimamente la *detrazione della quarta* *vol.* 3. §. 725.

DETRAZIONE della sesta - *Senza origine* - *Permessa e quindi abolita* §. 58. *vol.* 4.

Legittimità della detrazione della sesta esaminata nel solo rapporto della costituzione del gius enfiteutico *vol.* 1. §. 362. §. 185. *vol.* 2.

Conflitto di due opposte opinioni in questo proposito §. 186. *vol.* 2.

Fondamenti di ragione, e di autorità dell'opinione che sostiene la necessità assoluta di questa detrazione §. 187. *vol.* 2.

Come si deve eseguire §. 88. *vol.* 2.

E' applicabile anche al modo di *valutazione delle rendite per mezza di decennio e ventennio* §. 189. *vol.* 2.

L'opinione opposta ci sembra preferibile §. 190. *vol.* 2.

La *detrazione assoluta e invariabile della sesta* è contraria alle leggi Romane e Toscane §. 191. *vol.* 2.

E repugna alla ragione §. 192. *vol.* 2.

La *detrazione della sesta* non può aver mai luogo nell'*alienazione dell'Enfiteusi* e perchè *vol.* 3. §. 724.

DEVOLUZIONE - *Origine e progresso storico della devoluzione naturale o colposa nell'Enfiteusi*, e nel feudo §. 139. - 143. *vol.* 1.

La *naturale* non fu conosciuta dal gius Romano che nell'*Enfiteusi ecclesiastica* §. 140. *vol.* 1.

Mantenute ambedue da Leopoldo nei livelli di qualunque

mano-morta §. 329. e pag. 382. n. 2. vol. 1. Vedi anche *Cada città*.

DEVOLUZIONE enfiteutica in genere - Naturale Vedi *Resoluzione naturale*.

Colposa Vedi *Caducità*.

Forme gloriose per ottenerla Vedi *Restituzione in intero* in quanto alle forme.

Se, e come la devoluzione e reversione effettiva del fondo enfiteutico abbia luogo in ogni classe dei livelli Toscani vol. 3. §. 768.

DEVOLUZIONE - 1.º Della devoluzione e reversione nei livelli privati.

La devoluzione o reversione è l'effetto della risoluzione già dichiarata - E' pura e semplice in questa classe di livelli - Patto di rinnovare §. 769. vol. 3.

Azioni giuridiche per ottenere la devoluzione o reversione §. 770. vol. 3.

1.º Azione della *L. Si quis conductionis Cod. locati* - In quali termini di fatto è proponibile §. 771. vol. 3.

2.º *Reivindicazione* contro l'estraneo possessore §. 772. vol. 3.

3.º *Interdetti possessorij* di reintegrazione e manutenzione. - Distinzione forense della devoluzione torbida e chiara, e corollari pratici che ne discendono §. 773. vol. 3.

Esame delle massime forensi, che il possessore dell' *Enfiteusi* debba essere spogliato pendente lite del possesso quando la devoluzione è chiara - e che il padrone diretto debba esser mantenuto nel possesso del fondo devoluto preso di propria autorità §. 774. vol. 3.

Interpretazione dei patti enfiteutici che permettono al padrone diretto di riprendere il possesso dei beni devoluti di propria autorità, e senza bisogno del decreto del Giudice - *ivi* -

II.º *Della devoluzione, o reversione nei livelli di mano-morta.*

In quali casi la mano-morta possa ottenere la devoluzione e reversione effettiva del fondo enfiteutico §. 775. vol. 3.

Questo diritto di devoluzione e reversione non è semplice ma condizionato §. 776. vol. 3.

Interpretazione del patto apposto nei livelli di mano-morta che il padrone diretto possa ritornare al possesso dei beni nel caso di terminazione di linea - *ivi* -

Se nei casi in cui può aver luogo la devoluzione o reversione d' un livello di mano-morta non esente sia necessaria la grazia di ommortizzazione §. 777. vol. 3.

Se sia necessaria questa medesima grazia quando si tratta di rinnovare la concessione enfiteutica già risoluto - *ivi* -

III.° *Delle conseguenze giuridiche della devoluzione reale ed effettiva del fondo enfiteutico.*

Come il fondo enfiteutico deve essere restituito al padrone diretto §. 778. vol. 3.

1.° In quella misura ed estensione in cui fu concesso - Indicazione della misura suscettibile di diversi significati - Forza della dizione in circa apposta alla misura §. 779. vol. 3.

2.° In buono stato di conservazione e manutenzione - Azione all'indennità per deteriorazioni colpose §. 780. vol. 3.

3.° Esente dal peso di oneri ed oggravj imposti dall'enfiteuta §. 781. vol. 3.

4.° Con i frutti pendenti e percetti dopo la risoluzione §. 782. vol. 3.

5.° Con i miglioramenti che in esso si trovano §. 783. vol. 3. Vedi *Miglioramenti*.

Vedi anche *Resolubilità e Risoluzione* del gius enfiteutico. DIRITTI CASUALI aboliti in Toscana dal Decreto del 29. Agosto 1809. §. 453. 461. 465. vol. 1.

Conservati, ma assoggettati all'affrancabilità nei Dipartimenti di Roma, e del Trastimeno dal Decreto del 1.° Marzo 1813. pag. 418. n. 2. vol. 1.

Ristabiliti da FERDINANDO III. §. 492. vol. 1.

Vedi anche *Louderio di passaggio e Recognizione* in dominio.

DISCENDENTI - Vedi *Vocazioni*.

DISPONIBILITÀ' del gius enfiteutico.

E' un elemento naturale del dominio utile vol. 2. §. 81. e 86.

La regola di ragione sta per la piena libertà di disporre - Il patto però può derogarvi §. 442. vol. 3.

Distinzione dei patti che confermano, modificano e distruggono affatto, sia direttamente, come indirettamente la libertà di disporre - *ivi* -

Clausole e locuzioni che confermano la libertà di disporre.

Vedi *Clausole*.

Doppio aspetto sotto il quale si può considerare la facoltà di disporre §. 554. vol. 3.

Della facoltà di disporre considerata rispetto alle persone §. 555. vol. 3.

1.° *Della persona del disponente.*

Spetta la facoltà di disporre

1.° al solo primo acquirente a titolo oneroso nei livelli privati passionati inalienabili §. 556. vol. 3.

2.° anche ai possessori e chiamati *intermedj* nei livelli alienabili - *ivi*

3.° ed all'ultimo possessore - effetto di questa disposizione -

Rinnovazione da farsi all'alienatario §. 557. vol. 3.

4.° Se nei livelli stipulati secondo i moderni regolamenti la facoltà di disporre compete alla femmina nata immediatamente dall'ultimo maschio §. 558. - 561. vol. 3.

11.° Della persona dell'alienatario.

Si può disporre dei livelli alienabili in favore dei compresi e dei non compresi ed estranei alla vocazione §. 561. vol. 3.

Si può disporre in favore dei corpi morali e mani-morte esenti - Se per gius nostro sussistono, come per gius Romano, le proibizioni di alienare a certe persone il gius enfiteutico §. 561. vol. 3.

Se la facoltà di disporre sia indipendente da qualunque condizione, o qualità della persona - §. 562. vol. 3.

Vedi ancora *Alienabilità, Alienazione, e quasi-allodialità.*

Modi per attuare la facoltà di disporre.

Disponibilità per qualunque titolo ed atto, gratuito o corrispettivo, generico e speciale, universale e particolare fra i vivi o per ultima volontà §. 576. vol. 3.

Disposizione implicita ed esplicita - Forza della disposizione generale ed implicita avanti la legge del 1769. - ivi -

Se la morte ab intestato, e la clausula codicillare apposta in un testamento nullo contengano una tacita ed implicita disposizione dei beni livellari §. 577 vol. 3.

Modi di disporre in particolare per mezzo d'atti d'ultima volontà.

1.° *Istituzione generale in erede.*

2.° *Legato speciale del fondo enfiteutico.*

3.° *Interversione della successione nell' Enfiteusi pazione*

4.° *Nomina del successore nell' Enfiteusi §. 573. vol. 3.*

Modi di disporre in particolare per mezzo di atti fra i vivi.

Classazione di questi modi §. 579. vol. 3.

Vedi Alienabilità ed Alienazione.

DIVISIONE de' beni enfiteutici fra i chiamati.

Natura e indole generica di quest' atto §. 581. vol. 3.

Suoi effetti giuridici rispetto alla successione nell' Enfiteusi pazione §. 582. vol. 3.

Formazione di altrettante linee, e colonnelli quante sono le persone dei dividendi - Conseguenze, e corollarij di questo principio §. 583. vol. 3.

Se, quando, e come la divisione dei beni enfiteutici importi la risoluzione e remissione del vincolo della pazione §. 584. vol. 3. Vedi anche Remissione del vincolo.

DOMINIO - Specie diverse - Origine storica

1.° *diretto e utile - Distinzione ignota al gius Romano §. 112. 114. vol. 1.*

Donde nascesse §. 114. - 118. vol. 1.

Etimologia della voce *diretto* §. 114. *vol. 1.*

Decomposizione dei diritti nascenti da questa doppia specie di dominio tanto nel fendo, che nell' Enfiteusi §. 119. *vol. 1.*

2.^o *eminente e maggiore.* Origine e spiegazione di questa specie di dominio §. 114. - 119. *vol. 1.*

Diritti e abusi conseguenti §. 118. *vol. 1.*

Non si conobbe nell' Enfiteusi - *ivi* -

3.^o *Quiritario e bonitario.* Influenza economica di questa distinzione §. 26. *vol. 1.*

DOMINIO diretto e utile *vol. 2. §. 79.*

Elementi del dominio *diretto* *vol. 2. §. 80.* e del dominio *utile* *vol. 2. §. 81.*

La divisione del pieno dominio fra concedente e concessionario è un requisito sostanziale del contratto d' enfiteusi *vol. 2. §. 85. n. 6.*

Stima e prezzo del dominio *diretto* *vol. 4. §. 907.* e del dominio *utile* *vol. 3. §. 727.*

Certificazione del dominio *diretto* e *utile* - Apposizione di segni, d' iscrizioni, e di confini *vol. 2. §. 251.*

DOMINIO diretto - Prova - Come si concluda questa prova - Mezzi diretti - Acquisto *originario* del fondo - Istrumento di concessione §. 762. *vol. 3.*

Mezzi *indiretti* - Pagamento del canone - Descrizione all' *estimo* dei beni - Prestazione di consenso - esazione dei *laudemj* di passaggio nel caso di alienazione - *ivi* -

DURATA presunta dell' Enfiteusi pazione §. 756. *vol. 3.*

Difetto dell' istrumento di concessione.

Fonti di presunzione.

1.^o *Consuetudine speciale* del concedente.

2.^o *Consuetudine generale* del luogo.

3.^o *Pertinenza* dei beni §. 757. *vol. 3.*

Esame della massima *forense*, che i livelli ecclesiastici si debbono presumere fatti fino a terza generazione - Forza di questa presunzione §. 758. *vol. 3.*

Esame della forza e del valore del *canone d' interpretazione forense* che insegna a rispondere nel dubbio per la *più cetera devoluzione* de' beni alla Chiesa §. 756. *vol. 3.*

Manenza di *riscontri* di fatto dell' *esistenza*, o sopravvivenza delle persone invitate - Presunzione desunta dal decorso d' un certo determinato tempo secondo la serie più o meno lunga delle persone invitate §. 756. *vol. 3.*

ECCLESIASTICI - Non possono essere eredi *fiduciarj*, tutori, esecutori, amministratori d' eredità §. 239. *vol. 1.*

Possono ricondurre i livelli antichi in forma *moderna* p. 366. n. 1. *vol. 1.*

EDIFICARE - Abolizione di alcune servitù che impedivano in certi luoghi di edificare §. 200. *vol. 1.*

ENFITEUSI - *Origine e vicende storiche dell' Enfiteusi in generale.*

Doppio aspetto in cui può considerarsi §. 1. 2. vol. 1.

Sua etimologia §. 14. vol. 1.

Sua origine *naturale* presso qualunque popolo §. 15. 17. vol. 1.

E' un contratto *juris gentium* §. 15. vol. 1.

Sua origine *positiva* presso i Romani - Attribuita a una causa *esterna* ed *interna* §. 18. c seg. vol. 1.

Presso i Romani era di tre specie §. 35. e seg. vol. 1.

Come differisce dal fitto perpetuo, dal contratto livellario, dal contratto di censo, dal contratto di feudo §. 101. - 110. vol. 1.

Posta in uso in Italia anche dai Longobardi §. 105. vol. 1.

Cagioni della confusione e mistura dell' Enfiteusi col contratto di feudo §. 107. 110. vol. 1.

Argomento dell' Enfiteusi al feudo, e viceversa §. 107. vol. 1.

Analisi comparativa del contratto di feudo e d' Enfiteusi §. 111. - 153. vol. 1.

Origine e vicende storiche delle diverse specie d' Enfiteusi.

Enfiteusi pubblica 1.^o Delle Città, e dei Municipj §. 37. - 40. vol. 1. ; 2.^o De' beni del Principe §. 40. - 45. vol. 1.

Enfiteusi privata - Modello contrattuale di Zenone e di Giustiniano §. 45. - 52. vol. 1.

Enfiteusi ecclesiastica - Non è permessa farsi in perpetuo §. 57. vol. 1.

Deroga a questa disposizione - *ibidem*. -

Degli edifizj rovinosi §. 58. vol. 1.

1. *Appodiatizia*, nata da quali cause §. 159. - 161. vol. 1.

De' beni di proprietà primitiva della Chiesa §. 162. vol. 1.

Vantaggi che arreca alla Chiesa - *ivi* -

Abuso che dell' Enfiteusi è stato fatto talvolta a danno della Chiesa §. 163. vol. 1.

Enfiteusi propria, ed impropria - Sono determinate da diverse cause, e regolate da principj diversi pag. 20. n. 2. vol. 1.

Fondamenti di questa distinzione §. 381. - 385. vol. 1.

L' Enfiteusi *impropria* ridotta da Leopoldo ad un contratto analogo alla compra e vendita col prezzo in mano - *ivi* -

L' Enfiteusi *propria* applicata da Leopoldo alla restaurazione dell' agricoltura nelle Maremme Toscane §. 385. - 392. - 391. vol. 1.

Enfiteusi ereditaria e pazonata §. 126. - 128. vol. 1. Vedi anche *Pazioni*.

ENFITEUSI in genere - Diversi significati di cui è suscettibile questo vocabolo - Significato *materiale* e giuridico vol. 2. §. 71.

Definizione della medesima considerata come una specie di

proprietà e come contratto *vol. 2. §. 72. - Caratteri logici d'una buona definizione vol. 2. §. 73. - Analisi della medesima vol. 2. §. 74. e seg.*

Oggetto mediato e immediato dell' Enfiteusi *vol. 2. §. 78.*
Scopo interessante di questa concessione - *ibid. -*

Soggetto materiale e giuridico dell' Enfiteusi *vol. 2. §. 79.*

Come e per quali modi si costituisca il gius enfiteutico. Vedi *Costituzione del gius enfiteutico.*

ENFITEUSI *Contratto di* - Se questo contratto *sia juris gentium* o di *gius civile positivo* - fondamento di questa distinzione *vol. 2. §. 75. -* perchè sono state omesse le qualificazioni di *consensuale, nominato o innominato, di buona fede e di stretto gius vol. 2. §. 74. e 76.*

Requisiti sostanziali vol. 2. §. 85. - naturali vol. 2. §. 86. e accidentali §. 87. del contratto d' Enfiteusi.

In che differisca la *perfezione del contratto d' Enfiteusi* dalla *perfetta costituzione, e dalla piena validità del titolo enfiteutico, e dall' irrevocabilità* dell' acquisto del medesimo *§. 210. vol. 2.*

ENFITEUSI - *Segni caratteristici e distintivi della concessione enfiteutica e del contratto di Enfiteusi - Regole e canoni correlativi vol. 2. §. 101. - 109.*

1.^o *Esame dell' istrumento, e della naturale qualità dei patti in esso stipulati vol. 2. §. 102. - 108.*

2.^o *In difetto dell' istrumento, esame della consuetudine, dello stato dei beni e dell' osservanza vol. 2. §. 108.*

3.^o *Nel dubbio la presunzione stà per la libertà dei beni vol. 2. §. 109.*

ENFITEUSI - *Analogie e differenze dell' Enfiteusi con i contratti e le concessioni aventi un' esistenza vigente ed attuale vol. 2. §. 88. - 101., cioè paragone dell' Enfiteusi*

1.^o *colla colonia parziaria vol. 2. §. 90.*

2.^o *colla locazione a breve tempo v. l. 2. §. 92.*

3.^o *colla concessione della servitù personale d' usufrutto vol. 2. §. 93.*

4.^o *col gius superficario vol. 2. §. 95.*

5.^o *colla locazione a lungo tempo o perpetua vol. 2. §. 96. e 97.*

6.^o *col censo riservativo vol. 2. §. 99.*

7.^o *colla compra e vendita vol. 2. §. 100.*

ENFITEUSI - *Specie diverse che attualmente si conoscono e sono in vigore.*

Laicale ed ecclesiastica vol. 2. pag. 198. not. a, e vedi sopra Enfiteusi in quanto all' origine e vicende storiche.

Nuova ed antica, acquistata a titolo lucrativo ed oneroso vol. 3. §. 456.

Propria ed impropria - Fondamento di questa distinzione vol. 2. §. 78. Vedi anche sopra *Enfiteusi* in quanto all' origine e vicende storiche.

Pubblica e privata Vedi sopra *ibidem*.

Ereditaria, passionata e mista - Importanza naturale e giuridica di questa ultima divisione, e come si possa distinguere una specie d' *Enfiteusi* dall' altra.

Indole e natura giuridica dell' Enfiteusi ereditaria §. 377 vol. 3.

Passionata §. 378. - *ibid.* -

Mista §. 379. - *ibid.* -

Quali persone in ciascuna di esse succedono.

Requisiti giuridici per essere ammessi alla successione enfiteutica secondo le diverse specie d' *Enfiteusi* §. 380. vol. 3.

Qual *prossimità* si deve attendere nella successione dell' *Enfiteusi* ereditaria e passionata - *Misura* di questa *prossimità* §. 381. vol. 3.

Se sia necessaria la *qualità ereditaria* nelle diverse specie d' *Enfiteusi* - *Esereazione*, *repudia*, *astensione* dall' eredità §. 382. vol. 3.

Criterio pratico per distinguere una specie d' *Enfiteusi* dall' altra - *esame*, e *interpretazione* delle *clausole* che accompagnano l' atto costitutivo dell' *Enfiteusi* §. 383. vol. 3.

In dubbio per quale specie d' *Enfiteusi* si deve rispondere - quanto sia vera la massima forense che l' *Enfiteusi ecclesiastica* si presume *passionata* §. 391. vol. 3.

Enfiteusi passionata in quanto all' alienazione, vedi *Pazioni*.

Enfiteusi passionata in quanto alla successione, vedi *Successione*.

ENFITEUTA - Se l' enfiteuta possa cambiare la *forma e faccia* del fondo, e la *destinazione* del modo di godimento §. 240. vol. 2.

Mezzi stabiliti dalla legge all' effetto di provvedere all' adempimento dell' obbligazione di migliorare, e di non deteriorare §. 250. vol. 2.

Se l' enfiteuta possa tagliare i boschi, e le piante non cedue. Vedi *Boschi*.

EQUITA' - L' equità degli antichi Giureconsulti e Magistrati Romani era funzione legislativa vol. 2. §. 33.

Questa cessò sotto gl' Imperatori che vietarono l' interpretazione equitativa vol. 2. §. 34.

Se e quando l' equità naturale possa servir di guida nell' interpretazione delle leggi vol. 2. §. 35. e 36.

FREDI del sangue, e dei beni §. 126 vol. 1.

ESCLUSIONI dall' acquisto a livello di beni pubblici, comunitativi dei forestieri e dei possessori di lati fondi vol. 2. §. 188.

Se queste esclusioni siano assolute vol. 2. §. 152. - 157.

ESENZIONI - Leggi abolitive dell' *esenzioni* dal pagamento delle pubbliche imposte vol. 2. §. 354

Leggi patrie abolitive d' *esenzioni personali*.

Privilegi degli ecclesiastici §. 355. vol. 2.

E dei beni del *Fisco* e della *Corona* - aboliti da Leopoldo §. 556. vol. 2.

Questioni correlative di *rilevazione* e di *rimborso* fra padrone diretto e utile §. 356. e 337. vol. 2. Vedi anche *Imposte*.

ESTIMO - Leggi che ordinano la rettificazione dei libri di *estimo*, e la compilazione di nuovi *Catastri* - Se diano luogo a rimborso e rilevazione fra padrone diretto e livellaro §. 367. - 362. vol. 2.

EVIZIONE - Da prestarsi dal domino diretto all' *enfiteuta* vol. 2. §. 234.

Dall' *enfiteuta* alienante all' alienatario vol. 2. §. 715.

EXTRA VAGANTE *ambitiosae* - Di lei abolizione §. 373. vol. 1.

FEMMINE ammesse indistintamente coi maschi nell' *Enfiteusi* Romana tanto laicale che ecclesiastica §. 57. e 121. vol. 1.

Loro esclusione dalla successione delle terre *saliche*, dei beni *feudali*, ed *enfiteutici* §. 121. - 124. vol. 1.

Ammesse indistintamente coi maschi nella successione dei beni liberi, ed *allodiali* §. 123. vol. 1.

E talvolta ne' feudi *improprj* - ivi -

Nato dall' ultimo maschio ammesse in Toscana alla successione dei livelli contratti secondo i moderni regolamenti §. 320. e 322. vol. 1.

Non sono escluse dal ricondurre i livelli antichi in forma moderna pag. 306. n. 1. vol. 1.

In quanto alle questioni di prelazione d' un sesso all' altro nella successione dei beni *enfiteutici*. Vedi *Successibilità* e *Successione*, e *Prelazioni* d' un sesso all' altro.

FEUDALITÀ - Legge dell' Imperator FRANCESCO I. Gran-Duca di Toscana §. 267. - 278. vol. 1.

Prospetto delle leggi Francesi sulla feudalità §. 446. - 449. vol. 1.

Loro influenza sull' *Enfiteusi* in generale §. 449. - 452. vol. 1.

E sui livelli Toscani in particolare §. 452. vol. 1.

FEUDATARIJ - Perseguitati e distrutti dalle Repubbliche Italiane e in specie dalla Repubblica Fiorentina §. 78. e 108. vol. 1.

Per legittimare le loro oppressioni costringono talvolta i loro vassalli a delle simulazioni e inversioni apparenti di titolo §. 108. vol. 1.

Attribuzioni politiche dei già feudatarij in Toscana §. 267. vol. 1.

FEUDI - Loro origine §. 69. - 74. vol. 1.

Amovibili, e revocabili in principio sono concessi a *vita*, e poscia divengono *patrimoniali* ed *ereditarij* §. 76. vol. 1.

- Feudi *oblati*, e di *ripresa* §. 86. *vol. 1.*
 Il linguaggio de' feudi si applica a tutti i modi contrattuali delle proprietà §. 106. *vol. 1.*
 Triplice specie di dominio ne' feudi §. 114. - 120. *vol. 1.*
Ereditorj pazonoti e misti §. 126. *vol. 1.*
 Distinzioe del feudo nuovo e *antico*, acquistato a titolo *lucrativo* ed oneroso §. 130. - 133. *vol. 1.*
 Feudi ecclesiastici §. 155. *vol. 1.*
 Nuovi feudi creati in Toscana sotto il Principato de' Medici §. 265. *vol. 1.*
 Riforme relative ai feudi fatte dai Granduchi dell'Austriaca Dinastia rispetto all'ordine *politico e civile* §. 266. - 278. *vol. 1.*
 FEUDO - *Contratto di* - Differisce dall' *Enfiteusi* §. 105. *vol. 1.*
 Cagioni della *confusione e mistura* del contratto di feudo cogli altri modi contrattuali della proprietà §. 107. - 110. *vol. 1.*
 Argomento dell' *Enfiteusi* al feudo, e viceversa §. 107. *vol. 1.*
 Analisi comparativa del contratto di feudo ed *Enfiteusi* §. 111. - 153. *vol. 1.*
 Si poneva in essere per *oblazione*, o per *tradizione* §. 126. *vol. 1.*
 FIDECOMMISSI *successivi* per più gradi - Loro origine §. 127. *vol. 1.*
 Due epoche da distinguersi nelle riforme legislative dei fidecommissi in Toscana §. 278. *vol. 1.*
 Analisi della legge di Francesco I. de' 22. Giugno 1747. §. 279. - 289. *vol. 1.*
 Analisi della legge *Leopoldina* de' 23. febbrajo 1789. §. 289. 301. *vol. 1.*
 Leggi Francesi intorno alle sostituzioni e loro influenza sopra i livelli pazonati §. 476. 487. *vol. 1.*
 FIGLIA ammessa talvolta nella successioe de' feudi impropri §. 123. *vol. 1.*
 Del primo acquirente e dell' ultimo maschio nell' *Enfiteusi* pazonata. Vedi *Successibilità, Successioni e Vocazioni.*
 FITTO PERPETUO - Analogie o differenze coll' *Enfiteusi* e col contratto di feudo *vol. 1.* §. 101. - 107.
 FONDI *tributarj e stipendiarij* §. 19. 20. *vol. 1.*
 Loro differenza §. 21. *vol. 1.*
Vettigati delle Città e dei Municipj. Perchè così detti §. 26., 37. e 39., 43. *vol. 1.*
 Furono i primi fondi enfiteutici - *ivi* -
 Loro natura giuridica §. 39.
 Dovevano esser dati in *Enfiteusi* ai particolari §. 38. *vol. 1.*
Fiscali e potrimonioli - Loro natura giuridica §. 40. - 45. *vol. 1.*
 Vedi ancora *Enfiteusi* in quanto all' origine e vicende storiche.

FORTUITO - Distinzione fra *fortuito*, *infortunio*, *calamità* §. 298, vol. 2.

Specie del danno e del fortuito §. 299. vol. 2.

Fortuito naturale, economico, politico, noto, ignoto, pensato, impensato, previsto, impreveduto, ordinario, straordinario, straordinarissimo §. 301. vol. 2.

Specie di fortuito che ha prodotto il danno, o la perenzione sostanziale §. 325. vol. 2.

1.^o *Fortuiti noturati* - Azione degli elementi e delle meteorie - Come si faccia la riduzione §. 326. vol. 2.

2.^o *Fortuiti economici* §. 327. - *ibid.* -

Variazione intrinseca ed estrinseca delle monete §. 328. vol. 2.

E nel prezzo dei generi in cui deve pagarsi il canone §. 329. vol. 2.

3.^o *Fortuiti politici* - Azione dell'autorità legislativa, o amministrativa - Esempi tratti dalla nostra legislazione.

(a) Abolizione di corporazioni d'arti, e mestieri §. 330. vol. 2.

(b) Abolizione della privativa de' mulini - *ibid.* -

(c) *Imposte sopravvenute* §. 351. e 371. vol. 2. Vedi *Imposte*.

GABELLA da pagarsi per il contratto di livello - Condonata sovente da Leopoldo §. 409. vol. 1.

GENERAZIONI chiamate al godimento ed alla successione nei beni livellari. Vedi *Vocazioni*.

Computo delle medesime all'effetto della devoluzione. Vedi *Resoluzione del gius enfiteutico*.

GENERI FRUMENTARJ - Graduale abolizione dei vincoli che irreppavano la loro libera commerciabilità §. 219. - 231. vol. 1.

GIUS ACCRESCENDI - In che consista, e quando abbia luogo - concessione *collettiva* a più persone, e a un solo individuo §. 400. vol. 3.

Concessione *solidale*, e *distributiva* §. 401. vol. 3

Clausole che rendono distributiva o solidale la concessione §. 402. e 403. vol. 3.

Presunzione nel dubbio §. 403. - *ibid.* -

L'*assenza* d'una persona induce la vocazione solidale nel presente ? §. 404. vol. 3.

Accettazione, e *ratifica* §. 405. - *ibid.* -

GIUS SUPERFICIARIO - Analogie e differenze coll' *Enfiteusi* vol. 2. §. 95.

GIUSTA CAUSA - Esame della *giusta causa* determinante l'allivellazione - è *presunto* rispetto ai beni di corpi morali e *stobilitanti laicali* §. 178. vol. 2.

Deve provarsi rispetto ai beni di Chiesa, e di Luoghi pii ecclesiastici - ragione di *necessità*, di *convenienza*, di *utilità* §. 179. vol. 2.

L' utilità si risolve nella *corrispettività* §. 180. *vol. 2.*
GIUSTINIANO Imperatore - Idee che servirono di guida alla compilazione del Digesto, del Codice e delle Novelle *vol. 2. §. 15.*

Non proscribbe lo studio dell' istoria del diritto - Confutazione d' un opinione della scuola *prammatica* in questo proposito, e delle pretensioni eccessive della scuola *storica* antica e moderna *vol. 2. §. 16.*

GRAZIA Sovrana d' ammortizzazione in quanto alla devoluzione. Vedi *Devoluzione* in quanto ai livelli di *mano-morta* e *Mani-morte*.

IDENTITÀ di beni - Prova dell' *identità dei beni*.

Come si concluda nelle concessioni *antiche e antichissime*

§. 763. *vol. 3.*

Impossibilità d' identificare - per *confusione* di confini - *Indicazione dei beni enfiteutici*, da chi e come si possa fare §. 764. *vol. 3.*

Confusione colposa dei beni enfiteutici coi beni liberi. Impossibilità di una verosimile indicazione §. 765. *vol. 3.*

Presunzione della qualità enfiteutica di tutti i beni posti in un certo perimetro. Forza e requisiti di questa presunzione - Immissione in possesso - *ivi* -

IMMISSIONE nei beni enfiteutici per diritto di successione. Vedi *Successione enfiteutica*.

IMMOBILI - Le cose immobili e coerenti alle immobili, e gl' immobili per destinazione possono concedersi in *Enfiteusi* *vol. 2. §. 137. n. 1. 2. e 3.*

IMPOSTE - *Pagamento nella materia enfiteutica*.

Distinzione del pagamento delle imposte nell' interesse del *pubblico erario*, e nell' interesse *privato e contrattuale* di fronte al *padrone diretto* §. 332. e 335. *vol. 2.*

1.^a *Del silenzio delle parti contraenti relativamente al pagamento delle imposte, ossia della regola di ragione* §. 335. *vol. 2.*

Diritto comune - tutte le imposte in ogni specie d' *Enfiteusi* senza distinzione a carico dell' *enfiteuta* §. 336. *vol. 2.*

Distinzioni introdotte dai *Forensi*, e dai *Pratici* - il pagamento delle imposte *regolar* si deve secondo la *reale ed effettiva percezione dei frutti* §. 337. *vol. 2.*

1.^o *Enfiteusi propria* - tutte le imposte senza distinzione a carico dell' *enfiteuta* §. 338. *vol. 2.*

2.^o *Enfiteusi impropria* con canone *rigorosamente eguale* alle rendite - imposte a carico totalmente del *padrone diretto* §. 339. *vol. 2.*

3.^o *Enfiteusi impropria* con canone *proporzionale* alle rendite - *Divisione* della percezione dei frutti e correlativa *distribuzione* delle imposte - *Soddistinzioni* rispetto alle diverse classi delle medesime §. 340. *vol. 2.*

(a) *Imposte antiche preesistenti alla stipulazione del contratto a carico dell' enfiteuta* §. 341. vol. 2.

(b) *Aumenti delle imposte antiche e' preesistenti, come sopra* §. 342. vol. 2.

(c) *Imposta sopravvenuta accidentalmente e temporariamente per una causa affatto nuova, come sopra* §. 343. vol. 2.

(d) *Imposte sopravvenute per titolo nuovo, costante e perpetuo - Contributo fra padrone diretto e livellare* §. 344. vol. 2.

11.º *Dell' interpretazione dei patti relativi al pagamento delle gravanze ed imposizioni.*

Varietà di questi patti §. 345. vol. 2.

1.º *Accollo indefinito e generico delle imposte, ed accollo espresso di quelle presenti* §. 346. vol. 2.

2.º *Accollo delle imposte presenti e future, ordinaria e straordinaria* §. 347. 348. vol. 2.

Se siano comprese in questo patto di accollo dello imposte future anche quelle sopravvenute per titolo affatto nuovo? Opinione *negativa* §. 349. vol. 2.

Opinione *affermativa* §. 350. - 351. vol. 2.

In quali casi l' enfiteuta possa intentare il rimedio della *lesione* per la sopravvenienza d' imposte §. 362. vol. 2.

Applicazione delle teorie sovraimposte.

La sopravvenienza di nuove imposte può darivar da diverse cause §. 353. v. 4. 2.

Legislazione vigente e attuale sulle imposte in materia livellare - distinzione dei contratti stipulati avanti e dopo il 1782. §. 370. vol. 2.

IMPOSTE specie di - Leggi introduttiva di *nuove imposte sopra fondi non esenti*, e già descritti ai pubblici libri §. 364. vol. 2.

1.º *Imposte per lavori intorno ai fiumi - loro carattere speciale* §. 364. vol. 2.

Questione di *rilevazione - lavori a ripari ordinarij e straordinarij* riguardanti la percezione dei frutti, e la sostanza del fondo §. 365. vol. 2.

2.º *Imposta comunitativa - costruzione e apertura di nuove strade - se diano luogo a rimborso* §. 366. vol. 2.

3.º *Imposte regie - Vicende della legislazione Toscana - nomi e titoli di queste* §. 367. vol. 2.

(a) *Tassa di redenzione - sua natura - se dava luogo a rimborso - decima de' contadini* §. 368. vol. 2.

(b) *Doppia tassa di redenzione - sua natura - se dia luogo a rimborso* §. 369. vol. 2.

IMPIEGATI e Ministri pubblici.

Non possono acquistare a livello i beni dei Dipartimenti, e delle aziende a cui sono addetti vol. 2. §. 146.

Se sia permesso di farne l'acquisto al pubblico incanto vol. 2. §. 147.

INCANTI *de' beni da allivellarsi di proprietà della Chiesa e dei Patrimonj ecclesiastici, ave, e come debbono eseguirsi* §. 371. *vol. 1.*

E di proprietà delle Comunità *pag. 317. n. vol. 1.*

Quando si può recedere dall' incanto *pag. 321.*

pag. 373. n. 1. vol. 1.

Spese, a chi debbano andare a carico *pag. 326. n. 1. vol. 1.*

INVESTITURA nel feudo e nell' Enfiteusi §. 128. *vol. 1.*

IPOTECA del fondo enfiteutico - Quando si risolva per gius Romano §. 63. *vol. 1.*

Suoi effetti nei livelli contratti a forma dei moderni regolamenti §. 323. e *pag. 272. n. 2. vol. 1.*

Dove darsi per cautela del padrone diretto nelle concessioni livellarie §. 377. e 378. *vol. 1.*

Se il fondo enfiteutico sia tacitamente ipotecato per il pagamento del canone. Vedi *Canone* in quanto all' azione ipotecaria.

Subiezione dei livelli alienabili all' obbligazione generale dei beni, e alle ipoteche tacite e legali §. 605. e 606. *vol. 3.*

Diritti dei creditori ipotecari §. 607. *ibid.*

Se i miglioramenti fatti nel fondo enfiteutico cedono a vantaggio de' creditori ipotecari §. 608. *vol. 3.*

Se l' ipoteca del fondo enfiteutico si risolva, venuto il caso della *devalustazione* - Distinzione dei livelli alienabili o non alienabili - Diritti dei creditori ipotecari nei livelli allodiali §. 609. *vol. 3.*

ISTRUZIONI in genere - emanate dalla pubblica potestà considerate sotto più e diversi aspetti 1.º come vere e proprie leggi attributive; 2.º come semplici norme direttive del pubblico amministratore; 3.º come *declarative e interpretative* delle leggi esistenti §. 55. *vol. 2.*

ISTRUZIONI del 1783. - *Loro interpretazione.*

Lo scopo di queste istruzioni si è di ottenere coll' adempimento di certi mezzi e di certe forme determinate la disponibilità, ed affrancabilità dei livelli antichi di mano-morta esente §. 514. *vol. 3.*

Questioni principali che possono nascere nell' interpretazione delle medesime - *ivi* -

1. *Questione.* - Se sia valida in pregiudizio dei chiamati nel vecchia contratto d' investitura l' alienazione dei livelli pazzonati antichi di mano-morta esente quando l' alienazione medesima sia stata eseguita colle formalità e solennità prescritte dalle istruzioni del 1783.

La soluzione *affermativa* della questione è conforme allo spirito e alla lettera di queste istruzioni §. 515. *vol. 3.*

Quali fra gli atti, *formalità e solennità* richieste dalle istru-

zioni si possono considerare come la causa giuridica della validità dell'alienazione §. 517. vol. 3.

Atti e formalità preparatorie §. 518. - *ibid.* -

E sostanziali alla validità dell'alienazione §. 519. vol. 3.

Il difetto delle formalità sostanziali rende invalida l'alienazione in pregiudizio dei chiamati che possono rivendicare i beni nelle mani di qualunque possessore §. 520. vol. 3.

Se si esiga il concorso cumulativo dell'approvazione Sovrana, e della stipulazione del nuovo contratto a render valida l'alienazione §. 521. vol. 3.

Differenza fra l'approvazione Sovrana dell'alienazione e la stipulazione del nuovo contratto §. 522. vol. 3.

L'approvazione Sovrana è un atto della potestà legislativa del Principe, distrugge soltanto la pazione esistente nell'antico contratto, e rende valida la disposizione attuale antecedente alla riconduzione §. 523. - 525. vol. 3.

La stipulazione del nuovo contratto opera un'intera e completa novazione, imprime per la forza contrattuale del patto la quasi allodialità nel livello ricondotto ed abilita a tutte le possibili alienazioni future §. 524. - 525. vol. 3.

Inesattezza logica, e rettificazione della comune sentenza forense che i livelli ricondotti non si possono alienare senza l'approvazione Sovrana §. 526. vol. 3.

Esame dei fondamenti sui quali si appoggia l'opinione contraria alla validità di simili alienazioni §. 527. vol. 3.

1.° Replica all'obiezione che lo scopo delle Istruzioni del 1783. sia civile e privato, non politico ed economico §. 528. e 532. vol. 3.

2.° Replica all'obiezione che l'approvazione Sovrana non poteva aver derogato ed abolito i diritti dei chiamati §. 532. vol. 3.

(a) perchè stava in luogo d'assenso del padrone diretto §. 533. vol. 3.

(b) perchè era un atto di semplice giurisdizione tutelare §. 534. vol. 3.

(c) perchè non poteva essere un atto legislativo, essendo sempre facoltativa e a beneplacito del Principe §. 535. - 536. vol. 3. e talvolta accompagnata da clausole e da formule, che supponevano la preesistenza del diritto dei chiamati §. 535. - 537. vol. 3. Vedi anche Riconduzione.

11. *Questione.* - Se l'alienazione di questi medesimi livelli possa credersi valida in pregiudizio dei chiamati suddetti ancorchè non sia stata accompagnata da veruna delle formalità prescritte da dette Istruzioni, e ciò specialmente in forza delle Sovrane dichiarazioni contenute nella Circolare normale dell'1. e R. Consulta del 16. Novembre 1826.

La validità delle alienazioni dei livelli antichi senza l'osservanza delle formalità sostanziali richieste dalle Istruzioni del 1783. deve giudicarsi colle leggi preesistenti, Quindi risoluzione negativa della questione surriferita §. 538. vol. 3.

Vedi ancora Circolare del 16. Novembre 1826.

LAUDEMIO d'ingresso.

E' ignoto al gius Romano §. 172. vol. 1.

Donde avesse origine - *ibidem.* -

Di alcune Mense di Toscana §. 173. vol. 1.

Deve rinvestirsi §. 173. e 372. vol. 1. Vedi anche *Rinvestimento.*

E' dovuto nel caso d'investitura *ex integro* per linea finita o per altre caducità nel livelli di *mano-morta non esente*, e qual ne sia il quantitativo pag. 277. vol. 1. e pag. 286. n. 1. vol. 1.

Quantitativo nelle prime concessioni livollarie §. 375. vol. 1.

Può accrescersi e rispettivamente scemarsi il canone p. 361. vol. 1.

Correspettività relativa al pagamento del *laudemio d'ingresso* - Non è un elemento sostanziale al contratto di livello §. 196. vol. 2.

Tassa e quantitativo del medesimo - quando sia giunto e *ex-respettivo* §. 197. e 198. vol. 2.

A chi appartenga questo capitale - obbligo di erogazione, e di cauto rinvestimento §. 199. vol. 2.

Quando sia produttivo d'interessi §. 200. vol. 2.

Aumento per ragione dei miglioramenti nel caso di rinnovazione. Vedi *Miglioramenti e Rinnovazione.*

LAUDEMIO di passaggio - Nel Feudo e nell' Enfiteusi vol. 1. §. 138.

Ispezioni principali nella materia del laudemio di passaggio §. 666. vol. 3.

1.^o *Fondamenti di ragione* del laudemio di passaggio §. 667. vol. 3.

Sono diversi secondo le diverse epoche storiche di questo contratto, e secondo le diverse legislazioni §. 667. vol. 3.

Quali furono

1.^a Nei tempi in cui vigeva esclusivamente il *gius Romano* - *Immissione in possesso* §. 668. vol. 3.

2.^o Nei tempi di *mistura feudale* - *necessità del consenso* §. 669. vol. 3.

3.^o Nei tempi moderni di pura ragione civile ed economica - *E' un frutto civile eventuale* §. 670. vol. 3.

II.^o *Natura ed indole giuridica dell'azione* per esigere il laudemio di passaggio §. 671. vol. 3.

Quando, da chi, e a chi si deve §. 672. vol. 3.

Se competa al padrone diretto per il conseguimento del laudemio l'ipoteca sul fondo livellare §. 673. vol. 3.

Prova della qualità enfiteutica necessaria per esigere il laudemio §. 674. vol. 3.

III.^o *Degli atti e modi di disposizione in occasione dei quali si deve il laudemio.*

Non è dovuto per la successione e gius accrescendi fra i compresi, per le alienazioni imperfette, nulle, rescisse §. 675. vol. 3.

Esame particolare dei diversi modi, e atti d'alienazione nei quali si deve, o non il laudemio §. 676. vol. 3.

1.^o *Alienazione impropria nei compresi - Legittima, divisione e aggiudicazione del fondo livellare §. 677. vol. 3.*

2.^o *Alienazione potenziale - Obbligazione e ipoteca - Imposizione del censo sul fondo enfiteutico §. 678. vol. 3.*

3.^o *Alienazione meno piena - Alienazione parziale - Servitù - Affitto - Cessione della comodità di percipere i frutti §. 679. vol. 3.*

4.^o *Alienazione piena - Atti a titolo gratuito - Testamenti - Donazioni §. 680. vol. 3.*

Atti a titolo corrispettivo - Alienazioni necessarie - Dazione in soluto ai ereditori - Transazione §. 681. vol. 3.

Alienazioni volontarie - Locazione a lungo tempo - Permuta - Dote §. 682. vol. 3.

Compra e vendita - Se si debba un doppio laudemio quando è accompagnata dal patto di recupera - ovvero se per la retrovendita si deve pagar laudemio §. 683. vol. 3.

IV.^o *Della tassa del laudemio di passaggio.*

Tassa legale e convenzionale nei livelli privati §. 684. vol. 3.

Tassa legale nei livelli di mano-morta esente e non esente §. 685. vol. 3.

Consuetudine di alcune Mense di Toscana rispetto al pagamento del laudemio di passaggio §. 686. vol. 3.

V.^o *Della liquidazione del laudemio di passaggio.*

Qual'epoca si deve attendere per questa liquidazione, se quella dell'alienazione, o del consenso prestato? §. 687. vol. 3.

Come si debba fare la liquidazione §. 688. vol. 3.

Se il quantitativo del laudemio debba calcolarsi e liquidarsi anche sul valore dei miglioramenti posteriori alla concessione comunque refetibili §. 689. vol. 3.

Resoluzione della questione ai termini del gius comune.

Il laudemio deve calcolarsi sul valore totale del dominio utile al tempo della concessione §. 690. vol. 3.

Ragioni di questa conclusione §. 691. *ibid.*

1.^o *Inseparabilità dei miglioramenti dal suolo - §. 692. vol. 3.*

Tom. IV.

25

2.^o *Individuità del contratto, del prezzo e del consenso all'alienazione* §. 693. vol. 3.

3.^o *Parità di trattamento fra padrone diretto ed enfiteuta* §. 694. vol. 3.

Resoluzione della questione ai termini della legge del 2. Marzo 1769.

Disposizioni testuali correlative di questa legge §. 695. e 696. vol. 3.

Opinioni opposte fra loro §. 697. *ibid.*

Fondamenti dell'opinione che ammetteva nel calcolo del laudemio i miglioramenti posteriori §. 698. vol. 3.

E dell'opinione contraria §. 700. vol. 3.

Limitazione alla regola che ha stabilito il calcolo dei miglioramenti posteriori. - Prestazione del consenso dispositivo, a pagamento d'un laudemio magno stralcio §. 704. vol. 3.

Obiezioni contro l'opinione rimasta vittoriosa nel Foro che ammette il calcolo dei miglioramenti posteriori §. 701. vol. 3.

Risposta alle medesime §. 706. e 710. vol. 3.

LEGATO d'un fondo in enfiteusi - quando si acquista dal legatario vol. 2. §. 116.

Se sia necessaria la correlativa stipulazione dell'istrumento fra il legatario e l'erede - a spese di chi debba farsi vol. 2. §. 117. -

Qual canone dovrebbe pagarsi dal legatario? - *ivi* -

Estensione dei diritti competenti al legatario enfiteuta - Il gius enfiteutico lasciato in legato sarà perpetuo o vitalizio in favor del legatario? vol. 2. §. 118. e 119.

LEGGI d'ammortizzazione - Origine ed oggetto in generale §. 165. vol. 1.

Più di quelle esistenti in Toscana §. 236. - 259. vol. 1.

Sanzione correlativa §. 256. - 259. vol. 1.

Vicende sotto il Regno Borbonico §. 442. vol. 1.

LEGGI Toscane relative alla materia enfiteutica e livellare.

L'elenco della massima parte di queste leggi disposte per ordine cronologico e riportate testualmente in questo Trattato si può vedere nel vol. 1. alla pag. 469.

A quest'elenco si possono aggiungere le seguenti riportate testualmente nei volumi successivi del Trattato.

1780. Ottobre 24. M. P. vol. 2. §. 246. - 250.

1782. Giugno 29. R. vol. 2. §. 158.

1820. Febbrajo 9. L. }

1820. Marzo 29. L. } vol. 2. §. 275.

1826. Aprile 28. Reg. { vol. 3. pag. 181. in not.
vol. 4. pag. 103. not. 4.

LEGGE del 2. Marzo 1769.

Interpretazione dei §§. 18. e 19. di questa legge relativi alla materia livellare.

La legge del 2. Marzo 1769. colpisce soltanto i livelli di mano-morta non esente §. 470. vol. 3.

Esposizione del testo dei §§. 18. e 19. di questa legge §. 471. e 472. vol. 3.

Disposizioni nuove e attributive - quasi allodialità - Miglioramenti, ed accrescimenti §. 473. vol. 3.

Disposizione declarativa - Preservativa di tutti i diritti competenti per gius comune e per indole del contratto d'enfiteusi al padrone diretto §. 474. vol. 3.

Interpretazione di questa preservativa - In quali diritti si risolve vol. 3. §. 672.

Analisi ed esame dei §§. 18. e 19. della legge del 2. Marzo 1769. sotto quattro principali punti di vista §. 475. vol. 3. cioè

I.^o Delle persone contemplate dalla legge suddetta §. 476. vol. 3.

1.^o Possessore e domino utile - Se la menzione e designazione personale di laici su tassativo, ovvero dimostrativo, e si estenda a qualunque possessore dei beni anche ecclesiastico e regolare? §. 447. vol. 3.

II.^o Dei beni colpiti dall'azione della legge del 1769.

I §§. 18. e 19. di questa legge sono *statuti reali*, e l'azione di essi seguita i beni in qualunque mano trapassano §. 485. vol. 3.

Interpretazione delle espressioni della legge - *beni che attualmente si trovano* §. 485. vol. 3.

Questioni che ne derivano

1.^o Se i contratti di livello posteriori al 1.^o Marzo 1769. siano soggetti all'impero di questa legge §. 486. vol. 3.

Se siano validi i patti stipulati in contrario, ancorchè approvati da Sovrano Rescritto §. 487. vol. 3.

2.^o Se l'operazione e l'impero della legge si estenda ai livelli acquistati posteriormente in quanto al diretto dominio della mano-morta non esente §. 488. vol. 3.

III.^o Dei titoli di possesso contemplati dalla legge del 1769.

Spiegazione dei titoli di cui la legge fa espressa menzione - *enfiteusi - livello - precorio - offito perpetuo* §. 489. vol. 3.

Se questa designazione di titoli sia *dimostrativa o tassativa* §. 490. vol. 3.

Restano compresi sotto l'impero della legge benchè non nominati i titoli seguenti

1.^o la permuta o *polasfermo*,

2.^o la comodità di percepire i frutti,

3.^o la vendita a linea §. 491. vol. 3.

Restano poi esclusi

- 1.º il diritto d' *entratura*,
- 2.º la *locazione a breve tempo*,
- 3.º l' *usufrutto a vita* §. 492. vol. 3.

IV.º *Delle facoltà competenti alle persone sui beni livellari di mano-morta non esente in ordine alla legge del 1769.*

Distinzione di queste facoltà in tre classi - Enumerazione di ciascuna di esse - Se siano veramente nuove o prevalenti alle antiche - Se siano rammentate dimostrativamente, o tassativamente §. 493. - 497. vol. 3.

1.º *Facoltà preservate* derivanti dal gius comune, e dalla natura del contratto d' *enfiteusi* - Forza di questa *preservativa* §. 494. vol. 3.

2.º *Facoltà indotte* dall' *appodiazione* e quasi *allodialità* §. 495. vol. 3.

3.º *Facoltà nascenti* da una specie di *proprietà* indotta sui miglioramenti §. 496. vol. 3.

Interpretazione di quella disposizione della legge del 2. Marzo 1769. che comanda la *perseveranza*, e proibisce l' *accrecimento* diretto e indiretto del canone e del *laudemio* vol. 3. §. 698.

Interpretazione di quella disposizione che pone i miglioramenti nel *patrimonio libero dell' enfiteuta*, e li dichiara *suscettibili di tutti i vincoli di ragione comune* *permessi non ostante qualunque patto o convenzione che venisse stipulata in contrario* vol. 3. §§. 699. 702., 705., 710.

I. LEGGE del 22. Maggio 1800.

Questioni che si elevano dall' *interpretazione* del testo della legge del 22. Maggio 1800. §. 882. vol. 4.

1.º Se questa legge esiga necessariamente la *renunzia tassativa e cumulativa alla intimazione*, ed alla *purgazione della mora*? §. 883. vol. 4.

2.º Se la legge esige una *renunzia espressa e letterale*, ovvero è contenta anche d' una *renunzia tacita e virtuale*, quale è quella dedotta dal *patto risolutivo condizionale* §. 884. vol. 4.

3.º L' *enfiteuta* che ha *renunziato espressamente* al beneficio della *restituzione* sarà ammesso a *purgare la mora* e la *colpa* nell' *intervallo di tempo* che passa fra il *ricorso del padrone diretto ai Tribunali* per far dichiarare la *caducità* e la *dichiarazione giudiziale della medesima*? §. 885. vol. 4.

Fondamento dell' *opinione affermativa* accolta da alcuni Magistrati - *ivi* -

L' *opinione negativa* è più conforme allo spirito ed alla lettera della patria legge §. 886. vol. 4.

Come la legge abbia conciliato l' *equità* colla *religiosa osservanza dei patti* - *ivi* -

LEGISLAZIONE *potria sul sistema livellare Toscano* - Determinazione del rigoroso valore d'autorità delle disposizioni di diritto patrio.

Distinzione dei diversi atti emanati dalla suprema potestà *vol. 2 §. 52.* - importanza di questa distinzione *vol. 2. §. 53.* - *Editti, Motupropj §. 52.* - *Rescritti §. 54.* - *Istruzioni vol. 2. §. 55.* - *Circolari vol. 2. §. 56.* - *Modelli Contrattuali vol. 2. §. 57.*

LEGITTIMA - Se si detragga dai beni enfiteutici §. 409. *vol. 2.*

LEGNATICO - Abolizione del correlativo diritto di §. 185. - 191. *vol. 1.*

LESIONE che ha luogo fra concedente e concessionario, ossia fra il padrone diretto e l'enfiteuta nella costituzione del gius enfiteutico §. 287. *vol. 2.*

Misura legale del danno - Lesione enorme, enormissima - Triplice gradazione nei prezzi delle cose - Canone massimo, medio e infimo §. 288. e 289. *vol. 2.*

Questa distinzione è priva di un fondamento di ragione, e di autorità §. 290. *vol. 2.*

Non ha luogo la lesione nell'Enfiteusi proprio, oppodiatizia e fatta a titolo gratuito §. 291. *vol. 2.*

Lesione nell'Enfiteusi improprio per un canone minore del giusto nella metà, e rispettivamente nella sesta secondo la qualità delle persone §. 292. *vol. 2.*

Lesione a carico dell'enfiteuta - opinioni diverse - insufficienza delle rendite del fondo a pagare l'annuo canone §. 293. *vol. 2.*

Effetti giuridici dell'azione della lesione - Recessione e riduzione, o rispettivo aumento del canone - Azione della recaduta competente alla mano-morta §. 294. *vol. 2.*

Lesione nel contratto d'alienazione dell'Enfiteusi fra l'enfiteuta alienante e l'alienatario *vol. 3. §. 715. e seg.*

Lesione nella semplice cessione della comodità di percepire i frutti *vol. 3. §. 727.*

Vedi anche *Corrispettività.*

LIBELLO, CONTRATTO LIBELLARIO.

Analogie e differenze coll'Enfiteusi e col contratto di scudo §. 1. - 107. *vol. 1.*

LICENZA all'alienazione dei beni enfiteutici. Vedi *Consenso.*

LINEA mascolina chiamata nell'Enfiteusi. Vedi *Vocazioni.*

LIVELLI di mano-morta *esente* e *non esente.*

Spiegazione di questa denominazione §. 313. *vol. 1.*

Spirito delle riforme *Leopoldine* intorno a livelli di mano-morta in generale §. 356. *vol. 1.*

Di mano-morta non esente. Qual ne sia la norma giuridica

direttiva tanto per quelli già *contratti* che da *contrarsi* in avvenire §. 315. e p. 263. n. 2. e 3. vol. 1.

Di *mano-morta esente* - *Modello contrattuale* per quelli da contrarsi in avvenire §. 315. e pag. 263. n. 2. vol. 1.

Regolamento di *procedura* per affrancare e per ridurre secondo i moderni regolamenti quelli già contratti per il passato §. 315. - 346. e 356. vol. 1.

Questioni sulla loro libera disponibilità avanti e dopo la riconduzione dei medesimi a forma dei moderni Regolamenti. Vedi *Circolare* del 16. Novembre 1826. *Istruzioni* del 1783. e *Riconduzioni*.

Dei *privati* - Non colpiti dalle riforme Leopoldine §. 307. vol. 1.

Della *soppressa azienda de' beni civili ceduti e consegnati* alle rispettive Comunità del Gran Ducato pag. 296. n. 1. vol. 1.

Regole per la riconduzione di questi livelli pag. 306. n. 1. vol. 1.

Livelli antichi di *mano-morta esente* in quanto alla *Riconduzione*, vedi *Riconduzione*.

LIVELLI Diversi *significati* di cui è suscettibile questo vocabolo - Significato materiale e giuridico vol. 2. §. 71.

La decomposizione di *livello* è applicabile talvolta secondo le circostanze dei casi, non tanto al contratto d' enfiteusi, quanto alla locazione a breve e lungo tempo e perpetua vol. 2. §. 103. n. 2.

LOCAZIONE a *breve tempo* - E' quella che non eccede il novennio vol. 2. §. 92. n. 3.

Non trasferisce l' util dominio - *ivi* n. 4. - Analogie e differenze coll' Enfiteusi vol. 2. §. 92.

Nel dubbio si deve rispondere piuttosto per la locazione a breve tempo che per l' Enfiteusi vol. 2. §. 109.

LOCAZIONE a *lungo tempo e perpetua* - Differenze e analogie coll' Enfiteusi vol. 2. §. 96. e 97.

E' locazione a lungo tempo quella che oltrepassa il novennio vol. 2. §. 96. - Se la locazione *decennale* trasferisca l' util dominio - *ivi* -

MACCHIATICO - Abolizione del diritto di §. 185. - 191. vol. 1.

MAGISTRATI Consultativi. Vedi *Amministratori*.

MALLEVADORE, MALLEVADORIA da prestarsi nelle concessioni livellarie §. 377. e 378. vol. 1.

Per il pagamento delle stime vive e morte §. 409. vol. 1.

Dispensa dalla medesima §. 409. vol. 1.

Vien surrogata in sua vece un' annata di canone a fondo perduto §. 409. vol. 1.

E successivamente una somma eguale ad un quadruplo laudemio §. 494. vol. 1.

Se nel caso di cessione e alienazione del livello deve reiterarsi il pagamento della somma surrogata in sua vece pag. 360. n. 1. vol. 1.

MANI-MORTE - Definizione che ne dà la legge §. 236. vol. 1.

Legislazione Toscana relativa alla loro *incapacità civile* ad acquistare §. 236. - 259. vol. 1.

Eccezioni alla loro *incapacità* distinte in altrettante classi §. 245. - 255. vol. 2.

Non possono acquistare senza la grazia il gius enfiteutico vol. 2. §. 145.

Non sono obbligate a chieder la grazia per l'alienazione del livello, ma quando loro ritornano i beni per qualunque caducità pag. 287. n. 2. e pag. 280. n. 2. e pag. 283. e p. 284. n. 1. e p. 398. vol. 1.

Debbono chiederla però quando si tratti di aumentare il canone o il laudemio per accrescimenti naturali anteriori al 1769. pag. 87. n. 1. vol. 1.

Obbligate ad allivellare i loro beni in ogni esso di nuovo acquisto e di consolidazione di beni già allivellati §. 426. e pag. 398. vol. 1.

Quali siano gli elementi *ideologici* che compongono la nozione di *mano-morta* all' oggetto di determinare quali si possono chiamare *livelli di mano-morta* §. 478. vol. 3.

Caratteri *essenziali e distintivi* della *mano-morta*.

(a) *Indefettibilità e preordinazione a durare in perpetuo - Condensazione dei beni.*

(b) *Difficoltà somma a rilasciare i beni acquistati - Stagnazione dei beni* §. 479. vol. 3.

Etimologia del vocabolo *mano-morta* *ibid.*

In che le *mani-morte* differiscono

(a) Dalle *masse e aggregazioni* d' individui §. 480. e 481. vol. 3.

(b) Dalle vere e proprie *società, o associazioni* §. 482. vol. 3.

(c) Dai *corpi morali* §. 483. vol. 3.

MAREMME *Toscane* - Con quali cautele *Leopardo* procedè ad abolirvi il diritto di *pastolo*, *legnatice* e *macchiatice* §. 187. - 191. vol. 1.

Triplice serie di mezzi impiegati da *Leopardo* per il loro miglioramento, e per la restaurazione dell'agricoltura §. 385. e 394. vol. 1.

MIGLIORAMENTI *specie di* - Significato del vocabolo *miglioramento* §. 781. vol. 3.

Distinzioni forensi dei miglioramenti desunte

1.º dalla *qualità della causa*,

2.º dal *soggetto* su cui cadono,

3.º dalla *loro durata*,

4.º dalla loro quantità e misura,

5.º dall'epoca in cui sono stati fatti,

6.º dalla norma giuridica che ne regola la reversione o reversione §. 784. vol. 3.

Esame del criterio fondamentale di tutte queste distinzioni §. 785. vol. 3.

Miglioramenti naturali - Quali sono - Aumenti ed accrescimenti §. 786. vol. 3.

Miglioramenti industriali - Quali sono, e quali fra essi sono chiamati impropriamente civili §. 787. vol. 3.

Miglioramenti civili - Quali sono §. 788. vol. 3.

Inesattezza logica della distinzione fra i miglioramenti intrinseci, ed estrinseci - ivi -

Esame della suddivisione che i forensi fanno dei miglioramenti industriali in necessarij, utili, voluttuosi - ivi -

Miglioramenti necessarij - Confutazione degli errori dei forensi rispetto alla definizione, e agli esempj speciali che recano sui medesimi §. 798. e 799. vol. 3.

Miglioramenti utili - Quali siano - Distinzione, se ricevono o no incremento dal terreno §. 800. vol. 3.

Miglioramenti voluttuosi - quali siano - quando siano refetibili §. 801. vol. 3.

Inapplicabilità all'Enfiteusi della distinzione forense fra i miglioramenti necessarij, utili e voluttuosi §. 802. vol. 3.

Miglioramenti volontarij e necessarij - Spiegazione di questa distinzione vol. 3. §. 411. e 412.

Effetti giuridici di questa distinzione rispetto alla successione nei livelli pazonati inalienabili vol. 3. §. 410. - 414.

E alla disponibilità dei medesimi nei livelli pazonati inalienabili vol. 3. §. 575.

MIGLIORAMENTI considerati durante il contratto d'enfiteusi.

A chi si acquistano durante il contratto d'enfiteusi vol. 3. §. 692. e 790.

Se debbano far calcolo per determinare il laudemio di passaggio nell'alienazione del gios enfiteutico. Vedi Laudemio di passaggio.

Diritti dei creditori sui miglioramenti enfiteutici §. 608.

Se si ammetta la compensazione fra i miglioramenti ed i deterioramenti vol. 3. §. 804. e vol. 4. §. 832.

Se la distruzione dei miglioramenti possa chiamarsi deteriorazione vol. 4. §. 832.

Se l'enfiteuta abbia l'obbligo di conservare i miglioramenti volontarij industriali vol. 3. §. 791.

Come si regola la successione negli industriali - a chi appartengono, all'erede o al creditore del migliorante, o al successivo chiamato §. 410. e 792. vol. 3.

Liquidazione e colcolo dei medesimi - detrazione per il pericolo della devoluzione §. 413. e 791. vol. 3.

MIGLIORAMENTI in quanto alla prova.

Duplici prova della spesa e del migliorato - Regole di condotta per i periti, e gli agrimensori §. 805. vol. 3.

Prova della spesa - quale deve essere la presunzione nel dubbio §. 806. vol. 3.

Prova del miglioramento - Confronto fra lo stato antico e moderno del fondo - Fonti di prove dirette, e principali, indirette e subalterne §. 807. vol. 3.

Presunzione dei miglioramenti nelle Enfiteusi antiche - ivi -

Liquidazione e stima preventiva dei miglioramenti vol. 3. §. 804.

MIGLIORAMENTI in quanto alla refezione.

Diritto di refezione che compete al migliorante per il titolo dei miglioramenti industriali voluntarij contro il padrone diretto nel caso di reversione §. 793. vol. 3.

Sviluppo dottrinale di questo diritto di refezione e risoluzione delle questioni correlative §. 794. vol. 3.

1. *Questione* - Se il diritto di refezione compete in qualunque specie d'Enfiteusi al proprio, che impropria? Distinzione fra i miglioramenti modici ed i grandiosi, ed eccessivi §. 795. vol. 3.

2. *Questione* - Se il diritto di refezione compete per qualunque causa accada la risoluzione del contratto, sia naturalmente sia per colpo? §. 796. vol. 3.

3. *Questione* - Se il diritto di refezione compete per ogni specie di miglioramenti industriali §. 797. vol. 3.

4. *Questione*. - Quali rimedj ed azioni legali competono al migliorante per ottenere la refezione? Diritto di ritenzione del fondo, e del canone - *Compensazione correlativa* - Diritto di obrazione §. 803. vol. 3.

5. *Questione* - Quando, ed in qual quantità e misura è dovuta questa refezione §. 804. vol. 3.

MIGLIORAMENTI in quanto alla legge del 1769.

Testo degli articoli che riguardano i miglioramenti §. 808. vol. 3.

Specie di proprietà indotta sopra i medesimi nei livelli di mano-morta vol. 1. §. 334. - 343.

Questioni che si elevano da questo testo §. 809. vol. 3.

1.° A quali specie di miglioramenti si riferisca - se ai naturali e agli intrinseci - azione di refezione §. 810. vol. 3.

2.° *Importanza giuridica ed interpretazione* di quelle parole della legge - siono nel patrimonio libero dell'enfiteuta §. 811. vol. 3. esaminate rispetto

(o) al godimento di essi durante il contratto,

(b) alla loro commerciabilità,

(c) alla *reversione libera* o non libera al padrone diretto
 risoluto il contratto - aumento del canone - diritto di *refezione*
 § 818. vol. 3.

MIGLIORAMENTI in quanto ai patti speciali del contratto d'enfiteusi.

Forza dei patti in generale - ed in specie di quelli sulla reversione libera o non libera de' miglioramenti §. 813. vol. 3.

Patto generico reversivo del fondo enfiteutico al padrone diretto insieme con tutti i miglioramenti in caso di risoluzione del contratto - Suo interpretazione §. 814. vol. 3.

Distinzioni speciali introdotte dai trattatisti §. 815. vol. 3.

Se sia stato stipulato nell'Enfiteusi propria ovvero impropria - esclusione, ammissione della refezione §. 816. vol. 3.

Se sia semplice o qualificato - Spiegazione di queste denominazioni §. 817. vol. 3.

Efficacia del patto reversivo semplice - non toglie la refezione - Obbligazione generica di migliorare §. 818. vol. 3.

Efficacia del patto reversivo qualificato, esclude la refezione §. 819. vol. 3.

Miglioramenti volontari e coatti - Successione nei medesimi - privilegio del padrone diretto - ivi -

Estensione del patto reversivo

1.º agli aumenti,

2.º ai miglioramenti tanto modici, che grandiosi,

3.º ad ogni caso di devoluzione si naturale che colposa §. 820 vol. 3.

Efficacia del patto reversivo senza refezione di fronte alla legge del 1769. - Miglioramenti anteriori e posteriori §. 821. vol. 3.

Miglioramenti necessari da farsi per legge contrattuale in un livello di mano-morta - So per questi resti esclusa la refezione - ivi -

MINIERE - Legislazione Leopoldina correlativa e abolizione dei diritti fiscali §. 182. - 183. vol. 1.

Possono divenir soggetto del gius enfiteutico vol. 2. §. 137. n. 1.

MODELLI CONTRATTUALI per servir di norma alle stipulazioni dei livelli di Chiesa, Corpi morali e Stabilimenti pubblici - loro forza giuridica vol. 2. §. 57.

MODELLO CONTRATTUALE per la stipulazione dei livelli futuri - Cosa si debba intendere con questo nome §. 315. e p. 263. n. 2. vol. 1.

MORA - Vedi *Purgazione della mora*.

NOTARI - Istruzioni ai medesimi per l'intelligenza delle leggi di ammortizzazione p. 266. n. 2. et passim vol. 1. - loro forza - ivi -

OBBLIGAZIONE dei beni enfiteutici. Vedi *Ipoteca*.

OFFERTE private per l'acquisto a livello dei beni di qualunque mano-morta §. 360. vol. 1.

Chi è ammesso, ed escluso ad offrire - *ivi* -

Modo per conoscere se le offerte private sono attendibili §. 361. - 364. vol. 1.

Debbono designare la persona certa dell'acquirente p. 364. n. 3. vol. 1.

OPERE interessanti la pietà pubblica, ed il culto esteriore v. gr. messe, feste sacre ec. - Disposizioni correlative delle leggi d'ammortizzazione §. 252., e 254. vol. 1.

OSSERVANZA - E' una sorgente feconda d'indizj e d'congetture per determinar la qualità della concessione vol. 2. §. 108. n. 3.

PASCOLO - Abolizione di questa servitù §. 185. - 191. vol. 1.

Abolizione delle proibizioni di tenere in certi luoghi le proprie terre a pascolo §. 198. 199. vol. 1.

PATRIMONI ECCLESIASTICI per la promozione al sacerdozio - Requisiti per la loro costituzione §. 255. vol. 1.

Patrimoni ecclesiastici - Stabilimenti creati da LEOPOLDO - Qual ne fosse lo scopo §. 404. vol. 1.

Allivellazione dei loro beni §. 405. e 406. vol. 1.

Vicende di questa istituzione pag. 354. n. 2. vol. 1.

Come venne facilitata l'affrancazione dei piccoli livelli dei loro beni pag. 362. n. 1. vol. 1.

PATTI E CONVENZIONI in genere stipulate nella materia enfiteutica e livellare - loro forza giuridica vol. 2. §. 57. e §. 86.

Patti in specie.

Reverso dei miglioramenti. Vedi *miglioramenti* in quanto ai patti.

Resolutive condizionale apposto nel contratto d'enfiteusi nel caso di colpa dell'enfiteuta. Vedi legge del 22. Marzo 1800. Purgazione della mora e Restituzione in intero quando non abbia luogo.

PAZIONI enfiteutiche - Doppio aspetto in cui possono considerarsi §. 124. vol. 1.

Loro origine come limite alla durata della concessione e vincolo all'alienabilità dei beni §. 125. - 128. vol. 1.

Eccezione all'inalienabilità indotta dalle pazioni §. 130. e 133. vol. 1.

Come sono state conciliate da LEOPOLDO colla impresa quasi allodialità nei livelli di mano-morta §. 318. - 322. vol. 1.

Giudicate esenti dall'azione delle Leggi Francesi relative alle sostituzioni e alle successioni §. 477. - 487. vol. 1.

Pazioni considerate come impedimento all'assoluta disponibilità dei beni enfiteutici.

Questo vincolo è stato mantenuto dalla nostra *Giurisprudenza attuale* §. 447. vol. 3.

Esame della forza giuridica delle alienazioni dell' Enfiteusi pazonata.

Sono valide per durante la *vita dell' alienante* §. 448. vol. 3.

Dopo la morte dell' alienante si distingue se il successivo chiamato sia o nò erede libero del medesimo §. 449. vol. 3.

Azione di reivindicazione che spetta al successivo chiamato contro il terzo possessore - Suoi fondamenti §. 450. vol. 3.

Forza giuridica dell' alienazione necessaria dell' Enfiteusi pazonata - Rinvestimento del prezzo retratto in favore dei chiamati §. 451. vol. 3.

Forza della proibizione d' alienare aggiunta alla pazione - Se renda l' atto d' alienazione originariamente, e radicalmente nullo anche in vita dell' alienante §. 428. vol. 3.

Forza della *clausula od habendum*, e simili aggiunte alla pazione - Se tolgano il vincolo alla libertà di disporre §. 454. vol. 3.

PEDAGGIO - L' appalto o l' affitto del pedaggio d' una strada, e d' un ponte può talvolta avere una certa analogia con una concessione enfiteutica vol. 2. §. 137. n. 5.

PERENZIONE - E' di natura del contratto d' Enfiteusi che la perenzione totale sia a carico del padrone diretto, e il danno parziale a carico dell' enfiteuta vol. 2. §. 86. n. 1.

In che differisca dalla deperizione e deteriorazione del fondo enfiteutico vol. 2. §. 297.

Vedi anche *Deperizione, Fortuito, Reductione* del canone.

PERSONE - *Capacità* delle relativamente alla costituzione ed all' acquisto del gius enfiteutico.

1.^o *Capacità delle persone acquirenti* vol. 2. §. 142. - 173.

Si distinguono tre classi di persone

1.^o *Persone a cui è permesso liberamente l' acquisto del gius enfiteutico* vol. 2. §. 142. - 145. ,

2.^o *Persone a cui è proibito l' acquisto del gius enfiteutico.*

(a) Per una ragione di diritto pubblico generale - *Manimorte non esenti* vol. 2. §. 145.

(b) Per una ragione di diritto tutelare.

Incapacità generale dei dementi, pupilli, minori, delle donne, e dei corpi morali senza il concorso della competente autorità tutelare vol. 2. §. 146.

Incapacità speciale e subalterna dei tutori, amministratori e impiegati pubblici, dei congiunti di sangue ed affini dei beneficiati relativamente ai beni degli amministratori, delle pubbliche aziende e del beneficio vol. 2. §. 146.

Sanzione correlativa - Se sia permesso a quest' ultime persone farne l'acquisto al pubblico incanto *vol. 2. §. 147.*

(c) Per una ragione d' *interesse economico speciale* sono esclusi i forestieri, i possessori di latifondi *vol. 2. §. 148.*

Se queste esclusioni siano assolute *vol. 2. §. 152. - 157.*

Vedi anche *Sistema Tutelare.*

PERITI - Debbono dar disarcio delle regole tenute nel formar le perizie *pag. 303. n. 2. vol. 1.*

Procedura avanti i Tribunali per la loro nomina *pag. 304. vol. 1.*

Avvertenze ai medesimi in occasione di stime e perizie per le allivellazioni di beni di pubbliche aziende *pag. 357. n. 1. vol. 1.* Vedi anche *Perizie e Stime.*

Regole di condotta relativamente alla prova dei miglioramenti *vol. 3. §. 805.*

PERIZIE per affrancare o per ridurre i livelli antichi secondo i moderni regolamenti *§. 353. vol. 1.*

Come debbono esser fatte *pag. 304. vol. 1.*

Procedura avanti i Tribunali per la loro omologazione *p. 304. vol. 1.*

Per l'allivellazione dei beni di qualche pubblica azienda *§. 361. e 364. vol. 1.* Vedi anche *Periti e Stime.*

Perizie dei beni livellari affrancabili *vol. 4. §. 899. et seq.*

PERPETUITA' del gius enfiteutico - Nei fondi vettigati delle Città e Municipij per diritto Romano *§. 39. vol. 1.*

Nei fondi *patrimoniali* *§. 42. vol. 1.*

Non venne alterata da Giustiniano nella vera e propria *Enfiteusi* *§. 51. vol. 1.*

Fu distrutta nel medio evo per le passioni *§. 140. vol. 1.*

La Teoria della rinnovazione *equitativa* del *Barolo*, e della *coattiva* per cospicui miglioramenti sono altrettanti passi verso l'antica *perpetuità* dell' *Enfiteusi Romana* *§. 146. 152. e §. 310. vol. 1.*

Specie di perpetuità introdotta da *Leopoldo* nei livelli di qualunque *mano-morta* *§. 429. - 334. vol. 1.*

In qual senso si debba intendere *§. 233. vol. 1.*

Come fu conciliata colla conservazione delle devoluzioni *§. 329. - 334. vol. 1.*

PRECARIA - Concessione simile conosciuta anche dalle leggi Romane *§. 55. vol. 1.*

Perchè così chiamata *§. 101. vol. 1.*

Di due specie *§. 164. vol. 1.*

PRELAZIONE del domino diretto all'acquisto del fondo enfiteutico che si aliena dall' enfiteuta. Vedi *Retratto enfiteutico.*

PRELAZIONI - Persone preferite nell'acquisto del gius enfiteutico.

1.° Prelazioni all' acquisto del gius enfiteutico nelle allivellazioni di beni di *patrimonj pubblici e di stabilimenti laicali*.

Spirito della Memoria istruttiva de' 23. Marzo 1784. - E' un regolamento amministrativo attualmente vigente §. 150. vol. 2.

Prelazioni concesse ai contadini e ai piccoli possessori §. 151. vol. 2.

Sono meramente direttive per gli amministratori e non attributive di diritto ai privati §. 152. - 157. vol. 2.

Simulazione lecta per ottenere la prelazione §. 157. vol. 2.

Prelazioni nelle allivellazioni di beni di Chiesa, e di luoghi pii ecclesiastici.

Come il principio di prelazione fu modificato da Leopoldo per l'allivellazione di questi beni vol. 1. p. 373. n. 1.

Forza giuridica delle Istruzioni de' 22. Ottobre 1785. §. 166. vol. 2.

Motoproprio de' 23. Settembre 1786. §. 167. - 170. vol. 2.

Spirito speciale di queste leggi - come si connetta coi principj generali che dominano nella legislazione Leopoldina §. 169. vol. 2.

Prelazioni concesse ai condomini entraturarj e pigionoli nell' acquisto a livello dei fondi urbani di luoghi pii ecclesiastici §. 167. vol. 2.

Se queste prelazioni si debbono alla condizione dell'equiparazione dell' offerta, o dell' aumento sulle stime §. 167. - 171. vol. 2.

Quale offerta e come debba equipararsi §. 171. - 172. vol. 2.

PRELAZIONI d' un sesso all' altro nella successione enfiteutica. Canoni e regole d' interpretazione della mente e volontà dei contruenti per determinare se, quando, e come un sesso debba esser preferito all' altro §. 414. vol. 4. Vedi anche Vocazioni.

1.° Lettera della pozione o vocazione §. 415. vol. 3.

2.° Disposizione dello Statuto Municipale §. 416. vol. 3.

3.° Natura dei beni laicali, ovvero ecclesiastici - Esame della presunzione, che nell' Enfiteusi ecclesiastiche siano escluse le femmine §. 417. vol. 3.

4.° Qualità e sesso della persona del concedente e concessionario §. 418. vol. 3.

5.° Consuetudine speciale del concedente §. 419. vol. 3.

6.° Osservanza successiva dopo il contratto §. 420. vol. 3.

7.° Nel dubbio presunzione favorevole alla successione delle femmine, e ai discendenti da femmine §. 421. vol. 3.

Requisiti necessari affinchè abbia luogo la prelazione dei maschi alle femmine §. 429. vol. 3.

1.° Esaurimento della linea, o colonnello d' ingresso.

2.° Esistenza dentro i gradi contemplati dallo Statuto - iri-
Vedi anche Successibilità.

PRESCRIZIONE in generale.

Sue basi fondamentali di ragione vol. 2. §. 120. - 121.

Funzioni ed effetti della medesima - Funzione *abolitiva* ed *attributiva* vol. 2. §. 122.

Requisiti e condizioni necessarie ad ogni prescrizione vol. 2. §. 123.

In qual senso la prescrizione si assomiglia al contratto, ed ha forza di patto espresso vol. 2. §. 121.

E' una causa speciale d'acquisto del gius enfiteutico vol. 2. §. 120. e 124.

PRESCRIZIONE - due specie.

I.^o *Prescrizione di 10. e 20. anni* - Si esige rispetto ai beni dei privati - Suoi requisiti speciali - Possesso *legittimo*, ossia con *buona fede*, *giusto titolo* e *non interrotto* vol. 2. §. 125.

II.^o *Prescrizione di 30. e 40. anni* - Si esige sempre rispetto ai beni del *Principe*, e dei *Municipj*, e degli *stabilimenti pubblici* - e in difetto di *buona fede*, e di *giusto titolo* - Effetti di questa prescrizione vol. 2. §. 126. e 127.

Requisiti speciali di questa presunzione

1.^o *Possesso del fondo* - Non deve esser *precario* nè in nome altrui vol. 2. §. 128.

2.^o *Pagamento d'un canone uniforme* continuato e fatto a nome proprio vol. 2. §. 129.

III.^o *Prescrizione centenaria* - Vedi *Centenaria*.

PRESUNZIONE considerata come modo di risoluzione del gius enfiteutico §. 730. vol. 3. può aver luogo

1.^o a favore del *padron diretto*,

2.^o a favore d'un *terzo estraneo possessore*,

3.^o a favore dell' *enfiteuta* §. 731. vol. 3.

Distinzione della prescrizione dell' *esenzione* dal pagamento del canone da quella del *diretto dominio*, ossia dell' *assoluta libertà* dei beni - Requisiti di quest' ultima - *Interversione del titolo* - come possa verificarsi §. 732. vol. 3.

PRESUNZIONE - Nel dubbio in difetto dell'istrumento di concessione la presunzione stà per la *libertà* dei beni, e per la traslazione del *pieno dominio* vol. 2. §. 109.

Della costituzione del gius enfiteutico in forza del pagamento del canone.

Vedi *Canone*, *Centenaria*, e *Costituzione* dell' *Enfiteusi*.

Della durata dell' *Enfiteusi*. Vedi *Durata presunta*.

Legale della spirazione dopo il lasso di 200. anni d'un *ilvello perpetuo* stipulato avanti i nuovi regolamenti pag. 305. n. 2. vol. 1.

PROIBIZIONE d'alienare.

Validità di questo patto - Distinzione della proibizione *assoluta* e *relativa* - Differiscono fra loro per l'*origine*, per lo scopo, per la *forza giuridica* §. 445. vol. 3.

Nullità, rescissione dell'alienazione §. 445. vol. 3.

Proibizione isolata - Quando si risolve nella facoltà d'alienare *condizionata* - proibizione concepita con due negative §. 446. vol. 3.

Se tolga la facoltà di disporre del livello al primo acquirente a titolo oneroso vol. 3. §. 461.

PROMESSA - Azione legale alla stipulazione dell'istrumento, al pagamento del laudemio e consegna del fondo §. 208. vol. 2.

Promessa di allivellare pura e condizionata §. 209. vol. 2.

PROPRIETÀ personale - Leggi di Leopoldo in di lei favore §. 177. e 178. vol. 1.

PROPRIETÀ fundiaria - Idea che se ne formano i popoli barbari §. 66. - 69. vol. 1.

Prospetto delle riforme *Leopoldine relative al di lei svincolamento* §. 181. - 303. vol. 1.

Condizioni necessarie al di lei sviluppo e perfezionamento §. 177. - 181. vol. 1.

Classazione degli elementi e facoltà di cui si compone l'esercizio del diritto di proprietà fundiaria §. 191. et seg. vol. 1.

PROSSIMITÀ - Agli effetti della successione nell'Enfiteusi pazionata. Vedi *Enfiteusi pazionata*.

Agli effetti della *Rinnovazione* nell'Enfiteusi pazionata. Vedi *Rinnovazione*.

PROVA del titolo enfiteutico.

Importanza della *certezza*, e della *prova* del titolo §. 211. vol. 2.

Scrittura - Se sia necessaria alla sostanza o alla prova del titolo enfiteutico - *Perdita* dell'istrumento di concessione §. 212. vol. 2.

Fonti di prove *indirette, artificiali, congetturali, e presuntive* della costituzione del giua enfiteutico §. 213. vol. 2.

1.º *Consuetudine speciale del padrone diretto* §. 214. vol. 2.

2.º *Documenti privati e pubblici* §. 214. vol. 2.

3.º *Osservanza* - che sia e da quali fatti resulti §. 215. vol. 2.

PROVVEDITORI della Camera di Soprintendenza Comunitativa debbono invigilare che le perizie nel caso di concessioni, affrancazioni, riconduzioni livellarie siano fatte regolarmente p. 304. e p. 315. vol. 1.

PURGAZIONE della mora - Benefizio nato dalle leggi canoniche §. 174. vol. 1.

Disposizioni correlative delle leggi Toscane §. 437. - 439. vol. 1.

Vedi *Legge* del 22. Maggio 1800. e *Restituzione in intero*.

QUASI-ALLODIALITÀ - *Origine e vicende storiche.*

Qualità impressa in certe Enfitensi e livelli ecclesiastici §. 167. - 172. vol. 1.

Quali livelli in Italia, e specialmente in Toscana ne erano colpiti §. 169. vol. 1.

Per quali ragioni §. 169. - 170. vol. 1.

Conseguenze giuridiche §. 171. vol. 1.

Indotta da LEOPOLDO nei livelli di qualunque mano-morta §. 316. - 329. vol. 1.

Come conciliata colla sussistenza delle passioni §. 318. - 322. vol. 1.

Quale ne era la forza §. 322. vol. 1.

Quali ne erano i limiti, ed i confini §. 323. - 328. vol. 1.

Qual ne sia lo spirito §. 356. vol. 1.

QUASI-ALLODIALITÀ - Differenze che passano fra l'appodiazione, e la quasi-allodialità §. 498. vol. 3.

Forza della quasi-allodialità indotta dalla legge scritta paragonata colla libera disponibilità nascente dal patto, e dalla consuetudine §. 499. - 500. vol. 3.

Se la quasi-allodialità indotta dalle riforme Leopoldine sia assoluta a tutti gli effetti, o relativa a taluni soltanto - Se renda i beni non solo liberi, ma ancora indifferenti - Opinioni opposte fra loro §. 501. vol. 3.

Fondamenti dell'opinione che sta per la quasi-allodialità assoluta a tutti gli effetti §. 502. vol. 3.

E dell'opinione contraria §. 503. vol. 3.

Quale di queste opinioni ha prevalso nel Foro - Decomposizione di questa questione in altrettante questioni speciali e graduata trattazione di ciascuna di esse §. 504. vol. 3.

1.° Se la specie di allodialità indotta dalle riforme Leopoldine sia un' allodialità propria, perfetta ed intera? §. 505 vol. 3.

2.° Se la quasi allodialità può estendersi a tutti gli effetti, o è relativa soltanto all'effetto di disporre? §. 506. vol. 3.

3.° Se fra questi effetti vi sia anche quello di rendere i beni enfiteutici indifferenti e trasmissibili ai successori legittimi ab intestato? §. 507. vol. 3.

4.° Perchè la quasi-allodialità eserciti la sua forza è egli necessario un atto qualunque dispositivo per parte del possessore, ovvero se la facoltà deve esser dedotta all'atto? §. 508. vol. 3.

5.° Se hasta che la facoltà di disporre del livello sia stata una volta dedotta all'esercizio, ovvero sia necessario, che quest'atto di disposizione venga reiterato da ogni possessore? §. 509. vol. 3.

6.° Se l'alienazione fatta dall'enfiteuta dopo la legge po-

trebbe essere impugnata dalla mano-morta per la nullità della primitiva concessione per difetta di solennità tutelari? §. 512. vol. 3.

7.° Se le alienazioni dei livelli pazonati di mano-morta fatte anteriormente alla legge siano nulle, o restino convalidate per la sopravvenienza di esse? §. 511. vol. 3.

Differenze fra la *quasi-allodialità* ordinata dalle *Istruzioni* agnesse ai moderni Regolamenti ed inserita nel modello contrattuale dalla quasi allodialità indotta dal §. 18. della legge del 2. Marzo 1769. §. 512. vol. 3.

Ragioni e conseguenze giuridiche di queste differenze §. 513. vol. 3.

QUESTIONI pratiche - Scelta di quello da risolversi dal Trattatista - proprie e comuni, copitolì e più frequenti vol. 2. §. 47.

Distribuzione e posizione logica delle medesime vol. 2. §. 48. - Connessioni logiche da conservarsi per rettamente risolvere vol. 2. §. 49.

QUINDENNJ - Loro origine §. 175. vol. 1.

Titolo di ragione del pagamento dei quindennj §. 710. vol. 3.

In quali casi non è dovuto il pagamento dei medesimi - Curpi morali esenti - Patto d' *affranchise* - Fandi rovinosi e infertili §. 711. vol. 3.

Se il pagamento dei quindennj sia lecito in ordine alle nostre leggi §. 712. vol. 3.

RAPPRESENTANTI di luoghi pii. Vedi *Amministratori*.

RAPPRESENTAZIONE *gius di* - Se abbia luogo in tutte le specie d' *Enfiteusi* - Successione in *stirpes* e in *capita* - Divisione dei beni enfiteutici §. 499. vol. 3.

Se abbia luogo nella rinnovazione dell' *Enfiteusi* pazonata vol. 4. §. 932.

RATIZZAZIONE del canone.

Ratizzazione del canone rispetto ai livelli di mano-morta non esente, e a quelli stipulati secondo i moderni regolamenti - se debba esser proporzionale §. 573. e 574. vol. 3.

RECOGNIZIONE *in dominum*.

Sua origine, oggetto ed analogia colla rinnovazione feudale §. 144. vol. 1.

Quanda e come deve farsi nei livelli Toscani di mano-morta §. 379. vol. 1.

Abolita dal Decreto de' 29. Agosto 1809. §. 453. - 461. - 465. vol. 1.

Ristabilita dopo la restaurazione §. 492. vol. 1.

Atto da stipularsi nel caso di alienazione del fondo livellare.

In quali livelli abbia luogo §. 37. - 33o. e pag. 397. n. vol. 1.

Da chi, come, e per quale oggetto debba farsi vol. 1. §. 379. e vol. 2. §. 252.

REFUTAZIONE. Vedi *Renunzia*.

REGISTRO - Disposizione della legge del registro in materia li-
vellare pag. 451. n. 1. vol. 1.

REGOLARI, RELIGIOSI - Loro capacità civile considerata *avanti*,
durante la *professione*, e dopo la dichiarazione della di lei nul-
lità §. 240. - 245. vol. 1.

REMISSIONE del canone.

Differenza fra la *remissione*, e la *riduzione* del canone §. 303.
vol. 2.

Se ha luogo la remissione nell' *Enfiteusi propria* §. 305.
vol. 2.

Se ha luogo nell' *Enfiteusi impropria*, e nella *moderna* simi-
le alla *compra* e *vendito* col prezzo in mano - Opinioni diverse
§. 306. vol. 2.

Requisiti necessarij per ottenere la remissione §. 307. vol. 2.

1.º Danno *grave e notevole* - Prova del danno §. 308. vol. 2.

2.º Danno concernente l' *uso e godimento* della cosa §. 309.
vol. 2.

3.º Danno derivante da una *causa estrinseca* alla cosa e al
fatto del conduttore §. 310. vol. 2.

4.º Danno *imprevisto*, e *non calcolato* §. 311. vol. 2.

Patto d' *accollo dei fortuiti* - sua interpretazione §. 312.
vol. 2.

Differenza fra la *remissione* del canone, e la *piena inden-*
nità dell' *enfiteuta* §. 313. vol. 2.

REMISSIONE del vincolo della *pazione enfiteutico*.

Teorica correlativa - Regole insegnate dai Forensi

1.º la remissione del vincolo non si *presume*,

2.º la divisione s' *intende fatta prout de jure* §. 585. vol. 3.

Questioni che si elevano dalla *teorica* sulla remissione del
vincolo §. 586. vol. 3.

1.º *Questione di diritto* - sulla *potestà* dei dividendi di alie-
nare *assolutamente*, ed *irrevocabilmente* colla divisione i beni
enfiteutici - Distinzione fra l' *Enfiteusi alienabile*, e *inalienabile*,
fra la divisione *volontaria* e *necessaria* §. 587. - 590. vol. 3.

11.º *Questione di fatto* - sulla *volontà* dei dividendi di ri-
mettere il vincolo enfiteutico §. 590. vol. 3.

Estremi fondamentali di fatto perchè abbia luogo questa re-
missione §. 590. vol. 3.

1.º *Scienza* della qualità enfiteutica §. 591. vol. 3.

2.º *Commissione* dei beni differenti e indifferenti §. 592.
vol. 3.

3.^a *Disegualianza* risultante nelle quote dai dividendi §. 592. vol. 3.

Quanda e come possa dedursi la *volontà* di rimettere il vincolo della pazione §. 53. vol. 3.

Clausule apposte nell'istrumento di divisione iococenti la remissione del vincolo §. 594. vol. 3.

1.^o relative alle *facoltà d'alienare* nei dividendi §. 595. vol. 3.

2.^o traslative del *dominio* delle porzioni divise e assegnate §. 596. vol. 3.

3.^o relative alla *rilevazione* in ogni caso d' *evulsione* §. 597. vol. 3.

Dichiarazioni speciali dei dividendi induttive od esclusive la remissione del vincolo

1.^o sullo *scopo* della divisione,

2.^o di *soldo* reciproco,

3.^o promessa di non *reclamare* dalle divise,

4.^o promessa di non *alienare* le quote assegnate §. 598. vol. 3.

Fatti contemporanei e posteriori alla *divisione* ed induttivi la remissione del vincolo.

1.^o *Repartizione* indistinta e *promissiva* dei beni enfiteutici,

2.^o *Compensazione*.

3.^o *Ratifica*.

4.^o *Osservanza* §. 599. vol. 3.

RENDITE FUNDIARIE - Quali contratti si comprendano sotto questa vocabolo generico §. 446. e n. 1. vol. 1.

Leggi Francesi relative alle medesime §. 467. - 472. vol. 1.

Loro influenza sull' *Enfiteusi* io genere e sui livelli Toscani in particolare §. 466. - 476. vol. 1.

Discussione sulla *conservazione*, o *abolizione* delle rendite perpetue, ed irredimibili, e fra queste anche dell' *Enfiteusi* §. 470. 476. vol. 1.

RENUNZIA - *Renunzio reale* o *obdicativa*, ovvero *refutazione* del livello nel padrone diretto §. 600. vol. 3.

Renunzia personale e *traslativo* nei chiamati o negli estranei, ossia *cessione* delle ragioni livellarie §. 601. vol. 3.

Come differisce dalla prima - *ivi* -

Validità della *renunzia* - *Enfiteusi* alienabile e inalienabile §. 602. vol. 3.

Segni per riconoscere la *renunzia abdicativa* dalla *traslativa* - *Presunzione* nel dubbio §. 603. vol. 3.

Effetti di ciascuna di queste specie di *renunzia* §. 604. vol. 3.

alla *purgazione della mora*, ed ai rimedj equitativi. Vedi legge del 22. Maggio 1800. e *Purgazione della mora*, e *Restituzione in intero* quando non possa aver luogo,

alla *devoluzione*. Vedi *Devoluzione*.

Vedi anche *Repudia*.

REPUDIA della successione enfiteutica secondo le diverse specie d' Enfiteusi §. 395. vol. 3.

Se sia lecita la *repudia* della medesima - *Notifica* - *promessa de rato* §. 396. vol. 3.

Validità della *repudia* esaminata rispetto al padrone diretto e ai successivi chiamati non ancora esistenti §. 397. vol. 3.

RESCRITTO del Principe in genere - considerato 1.^o come nuovo atto di *potestà legislativa*, 2.^o come atto d' *interpretazione autentica*, 3.^o come atto di *pubblica amministrazione e tutela* dei corpi morali e stabilimenti pubblici vol. 2. §. 54.

RESCRITTO normale de' 29. Giugno 1782. relativo all' acquisto d' un livello fatto da un individuo d' una famiglia colonica.

Interpretazione di detto Rescritto - Spirito dal quale fu animato vol. 2. §. 158.

Fu una semplice norma *declarativa*, non già una disposizione *legislativa ed attributiva* di diritto *derogatoria* del gius comune §. 159. vol. 2.

Circostanze di fatto nelle quali venne emanato - *Correlativa consuetudine amministrativa* §. 160. vol. 2.

Resoluzione delle questioni che si possono elevare dal suddetto Rescritto §. 158. e 161. vol. 2. relativamente

1.^o alla *comunicazione e partecipazione* del livello acquistato §. 162. vol. 2.

2.^o al modo di *successione e divisione* del medesimo in stirpes o in capita §. 163. vol. 2.

3.^o alla validità dell' *alienazione* fatta dai compresi espressamente nella concessione §. 164. vol. 2.

4.^o alla *devoluzione* in favore del padrone diretto per l'estinzione delle persone espressamente comprese. vol. 2. §. 155.

RESOLUZIONE del gius enfiteutico in genere.

Differenze che passano fra i vocaboli *resoluzione, devoluzione, caducità, reversione, ammassazione* dell' Enfiteusi §. 766. e 767. vol. 3.

Modi di *consolidazione* dell' utile col diretto dominio *dependenti e indipendenti* dalla natura del contratto d' Enfiteusi §. 728. vol. 3.

Modi *straordinarij, accidentali* di *resoluzione*, e *indipendenti* dalla natura dell' Enfiteusi - *eredità - legato - prescrizione - risoluzione* del diritto del concedente §. 729. vol. 3.

Modi *ordinarij e naturali* di *resoluzione* del gius enfiteutico §. 733 vol. 3.

1.^o *Rescissione del contratto d' Enfiteusi* §. 734. vol. 3.

2.^o *Perenzione o distruzione totale* del fondo enfiteutico §. 735. vol. 3.

3.^o *Abbandono del fondo enfiteutico* - Se, e quando sia lecito nell' Enfiteusi *propria ed impropria* §. 736. vol. 3.

4.° *Refutazione a renunzia* abdicativa dell' Enfiteusi al padrone diretto §. 757. vol. 3.

5.° *Esercizio del gius di retratto*, e di *prelazione* - Se pregiudichi ai creditori §. 758. vol. 3.

6.° *Decorsa del tempo* prescritto al contratto d'Enfiteusi.

7.° *Colpa* dell'enfiteuta.

8.° *Affrancazione* dell' utile, o del diretto dominio.

RESOLUZIONE naturale del gius enfiteutico.

Estremi di fatto da provarsi dal padrone diretto per ottenere la legittima dichiarazione della *risoluzione naturale* del gius enfiteutico §. 741. vol. 3.

Esaurimento della durata prescitta alla concessione enfiteutica.

Prova della *risoluzione naturale* dell' Enfiteusi *temporaria, ereditaria e pazione* §. 742. vol. 3.

Dimostrazioni più speciali che può esigere la prova della *risoluzione naturale* dell' Enfiteusi *pazione* §. 742. vol. 3.

1.° *Estinzione della linea invitata nell' investitura attuale* §. 743. vol. 3.

2.° *Difetto di chiamati espressamente e principalmente* dalla lettera della *pazione* - Come si concluda questa prova §. 744. vol. 3.

3.° *Difetto dei chiamati in sussidio* §. 745. vol. 3.

4.° *Se nel caso di disposizione* debba attendersi l'*estinzione della linea dell' alienante*, o dell' *alienatario* - *Distinzione del consenso permissivo o dispositivo* §. 746. vol. 3.

Questioni da trattarsi sulla *risoluzione* dell' Enfiteusi *pazione* §. 746. vol. 3.

Prima questione - Se nel *computo delle generazioni* invitate debba restar compresa, ovvero esclusa la persona del *primo acquirente*.

Distinzione forense desunta dalla *menzione astratta o concreta* delle generazioni invitate - Suo *critério fondamentale* §. 748. vol. 3.

Dimostrazione dell' insussistenza logica e giuridica di questa distinzione §. 749. - 750. vol. 3.

Quando nelle *vocazioni a seconda o terza generazione* si debbano dire esclusi i *nipoti*, e re spettivamente i *pronipoti* §. 752. vol. 3.

1.° *Dizioni o locuzioni esclusive, ed inclusive* dell' ultima generazione chiamata §. 753. vol. 3.

2.° *Enumerazione distinta dei passaggi e delle persone* chiamate a *g.ier del livello* - *Origine della conclusione forense* che l' enfiteusi *ecclesiastica* non oltrepassa i *nipoti* §. 734. vol. 3.

Effetti giuridici del difetto di prova dell' *estinzione della linea*.

1.º *Manutenzione in possesso dell'enfiteuta.*

2.º *Nullità della concessione fatta pendente linea* §. 761; vol. 3

RESTITUZIONE IN INTIERO *in genere.*

Regole comunemente ricevute dai Forensi, e dai pratici in questo proposito §. 855. vol. 4.

Vero punto di vista sotto il quale devesi attualmente considerare la restituzione in intiero dalle caducità enfiteutiche - e a che veramente si riduca l'equità del Magistrato su questo articolo §. 856. e 857. vol. 4.

Principj che debbono regolare il Magistrato nei giudizj di oaduoità e di restituzione in intiero §. 880. vol. 4.

RESTITUZIONE IN INTIERO - *Cause.*

Spirito, oggetto e cause della restitnzione in intiero secondo il Gius Romano §. 858. vol. 4.

Applicazione dei principj del Gius Romano alla materia enfiteutica §. 859. vol. 4.

Se la colpa del marito, del tutore, del curatore, dell'amministratore nuoce alla moglie, al pupillo, all'interdetto, e al corpo morale, e se questi ultimi possano domandare la restituzione - *ivi* - n. 1.

Se i successivi chiamati nell'Enfiteusi passionata pregiudicati dal dolo e dalla frode del possessore del livello possano ottenere la restitnzione in intiero - *ivi* - n. 2.

Se l'impotenza involontaria dell'enfiteuta a soddisfare alle obbligazioni di questo contratto dia luogo alla restituzione in intiero §. 850. vol. 4.

Impotenza fisica ed economica - assenza, povertà - carcerazione ec. - *ivi* -

Se l'ignoranza dell'enfiteuta inosservante dia luogo alla restituzione in intiero - Distinzione delle diverse cause di caducità - rusticità della persona §. 681. vol. 4.

Se il giusto errore dell'enfiteuta inosservante dia luogo alla restituzione in intiero - Esempj di giusto ed ingiusto errore §. 862. vol. 4.

L'effetto della restituzione in intiero già ottenuta per la fatta purgazione della colpa, è di annullare le investiture fatte precedentemente dal padrone diretto §. 870. vol. 4.

RESTITUZIONE IN INTIERO.

Forme giuridiche per ottenere la dichiarazione della caducità e della correlativa restituzione in intiero.

Quali siano queste forme §. 866. vol. 4.

1.º *Ricorso del padrone diretto al Giudice competente - Necessità del medesimo per una duplice ragione d'ordine pubblico e privato* §. 867. vol. 4.

Nullità dei patti stipulati in contrario - *ivi* -

2.° *Citazione del livellare colposo* - è di forma sostanziale -
Se i *compresi* debbono esser citati §. 688 vol. 4.

3.° *Assegnazione giudiziaria d'un termine ad aver purgata la colpa* - Qual sia questo termine secondo le diverse specie di caducità.

RESTITUZIONE IN INTIERO.

Condizioni alle quali è subordinata la restituzione in intiero.
Il rimedio, non più arbitrario, ma *positivo e legale* della restituzione in intiero è indipendente da qualunque motivo di scusa §. 863. vol. 4.

Condizioni a cui è subordinato

1.° *Purgazione dell'inosservanza e della colpa* - In che consista in genere ed in specie per qualunque causa di caducità §. 864. vol. 4.

2.° *Piena indennità del padrone diretto* - Giustizia di questa condizione - Refezione delle *spese*, e dei *danni*, non già dei *lucri* §. 865. vol. 4.

RESTITUZIONE IN INTIERO quando non possa aver luogo.

Renunzia espressa o tacita a questo beneficio §. 872. vol. 4.

Renunzia espressa alla restituzione in intiero dalla caducità è un patto valido, e deve eseguirsi §. 873. vol. 4.

Distinzioni forensi introdotte nel rilasciamento dell' antica *Ginrisprudenza* in questo proposito abolite dalla patria legge del 1800. §. 873. vol. 4.

La renunzia non si presume - Se basta la *renunzia tacita* §. 847. vol. 4.

Patti e clausule dalle quali può dedursi la *renunzia* - Loro principali categorie §. 875. vol. 4.

1.° *Patti e clausule semplicemente ripetitive* delle disposizioni delle leggi generali sulla caducità - non importano la *renunzia* alla restituzione in intiero §. 876. vol. 4.

Patti e clausule difformi ma non *contrarie* alle disposizioni delle leggi comuni.

Se i patti della reversione del fondo coi *miglioramenti*, e della caducità *ipso jure* senza bisogno di ricorrere all'ufficio del Giudice, importino la *renunzia* alla restituzione in intiero §. 877. vol. 4.

Se la *renunzia* all'*interpellazione* ed alla *costituzione in mora* importa la *renunzia* alla restituzione in intiero - *ivi* -

2.° *Patti e clausule contrarie ed inconciliabili* col disposto delle leggi comuni.

Caducità stipulata come vera e propria condizione resolutive - Se importi la *renunzia* alla restituzione in intiero §. 878. vol. 4.

Distinzioni dei Forensi - Cause *plausibili e colorate* discussa - *dolo e disprezzo* verso il padrone diretto - *ivi* -

Fondamenti di queste distinzioni §. 879. vol. 4.

Forza ed efficacia dei *patti condizionali resolutivi* - non ammettono rimedj equitativi - *ivi* -

Come si dimostra la stipulazione del *potto condizionale* - *Renuntia* del padrone diretto a prevalersi dell' efficacia di questo patto §. 881. vol. 4.

RETRATTO *feudale* ed *enfiteutico* §. 137. vol. 1.

Abolizione del diritto di retratto, o *gius congruo* §. 262. vol. 1.

RETRATTO *enfiteutico* del concedente all' acquisto dei miglioramenti per Gius Romano §. 49. vol. 1.

Questo diritto cambia di nome nel medio evo §. 136. e 137. vol. 1.

Diritto di *prelazione* secondo il *gius Romano* - compete nella sola *vendita* del *gius enfiteutico* §. 661. vol. 3.

Se compete nei *livelli Toscani* di dominio diretto dei *pri-voti* non ostante l' abolizione del *gius di retratto* ? §. 662. vol. 3.

Se compete al padrone diretto nei *livelli di mano-morta* tanto *esente che non esente* vol. 1. §. 235. e §. 663. vol. 3.

Efficacia del *potto resolutivo* dell' alienazione nel caso che il padrone diretto voglia dedurre all'esercizio la *prelazione* §. 664. vol. 3.

RIALLIVELLAZIONE COATTIVA del fondo - Quando abbia luogo, ed a quali condizioni §. 330. - 332. - 334. e pag. 283. n. e pag. 284. n. 1. e §. 342. vol. 1.

Qual ne sia lo spirito §. 356. vol. 1.

RIASSUNTO de' trattati speciali di Giurisprudenza, e del trattato sul sistema enfiteutico Toscano - Duplice oggetto del medesimo §. 66. vol. 2.

Utilità *pratica* e *direttiva* dei riassunti ben fatti §. 67. - 70.

Uso critico dei medesimi §. 69. vol. 2.

Il riassunto del presente trattato si trova alla pag. 200. et seg. del vol. 4.

RICONDUZIONE dei *livelli antichi* a tenore dei moderni regolamenti §. 346. - 356. vol. 1.

Di questi istessi *livelli perpetui* dei quali continua tuttora dopo 200. anni la linea maschile del primo conduttore p. 305. not. 2. vol. 1.

Regole stabilite per la riconduzione dei *livelli* provenienti dalla soppressa azienda de' beni civili pag. 306. n. 1. vol. 1.

Domandata dalle femmine e dagli ecclesiastici - *ivi* -

Distinzione dei due casi, 1.º quando il possessore attuale del livello sia l' ultimo dei chiamati nell' originaria investitura, 2.º quand, vi sono dopo di esso altri chiamati - *ivi* -

Esame di alcune decisioni di Tribunali superiori che hanno adottato l' opinione favorevole alla *commerciabilità pura ed as-*

soluta di questi livelli indipendentemente dall'osservanza delle forme prescritte dalle Istruzioni del 1783. §. 540. vol. 3.

Fondamenti di queste Decisioni.

1.^o Parità di scopo delle Istruzioni del 1783. colla legge del 2. Marzo 1769. e coi moderati regolamenti.

Insussistenza di questo primo fondamento dimostrata colla diversità di *modi* e di *mezzi* coi quali procedono ad ottenere la disponibilità dei beni livellarij queste tre specie d'ordini e disposizioni legislative §. 541. vol. 3.

2.^o *Testo* del Sovrano Rescritto del 28. Aprile 1806. riportato nella Circolare della Consulta che dichiara in modo assoluto la commerciabilità di questi livelli §. 542. vol. 3.

Replica a questo fondamento dedotta dalla espressa relazione che detto Rescritto contiene alle Istruzioni del 1783. §. 543. vol. 3.

E dei canoni generali d'interpretazione in proposito di Rescritti §. 544. - 548. vol. 3.

Replica all'obiezione dedotta dall'indole *deklarativa* di detto Rescritto §. 549. vol. 3.

Replica all'obiezione dedotta dallo *spirito generale* del sistema Leopoldino §. 550. vol. 3.

Se basta a convalidare l'alienazione dei livelli antichi che le formalità delle Istruzioni del 1783. siano adempite in qualunque tempo §. 551. vol. 3.

Vedi ancora *Istruzioni del 1783.*

RIDUZIONE del canone.

Quando ha luogo la riduzione del canone - *Danno e perenzione sostanziale* del fondo §. 314. vol. 2.

Teorica correlativa - Distinzione fra le specie d' *Enfiteusi* e di livello, e le specie di *perenzione*, e di danno §. 315. vol. 2.

Specie d' *Enfiteusi* o *livello*.

1.^o *Enfiteusi propria* se ammetta riduzione di canone nel caso di *perenzione parziale e totale* - Diritto di *abbandonare* il fondo enfiteutico §. 316. vol. 2.

2.^o *Enfiteusi impropria* se ammetta riduzione - Opinione affermativa e negativa §. 317. vol. 2.

E' prevalsa nel Foro l'opinione affermativa - Estensione di questa opinione - Interpretazione del *patto d'accollu indefinito e generico, speciale, e letterale del danno sostanziale* §. 318. vol. 2.

Riduzione coattiva proporzionale - *esazione del canone precedente* al foruito §. 319. vol. 2.

3.^o *Enfiteusi analoga alla compra e vendita col prezzo in mano* - *Perenzione totale e parziale a carico del padrone diretto* §. 320. vol. 2.

Interpretazione, e conciliazione d'un patto correlativo del

modello contrattuale, e del Mutuproprio del 4. Settembre 1788.
§. 321. - 325 vol. 2.

RINNOVAZIONI - Origine e vicende storiche.

Ignote al gius Romano §. 143. e 145. vol. 1.

Loro origine e loro diverse specie §. 144. vol. 1.

1.^o *Equitativa* - Teorica del Bartolo §. 145. - 151. vol. 1.

Immaginata a somiglianza della rinnovazione feudale §. 148.
vol. 1.

Suoi fondamenti e vantaggi economici §. 149. vol. 1.

Divenuta necessaria nei livelli di qualunque mano-morta
§. 331. vol. 1.

2.^o *Coattiva per cospicui miglioramenti* - E' un ritorno all'
antica *perpetuità* dell' Enfiteusi Romana §. 151. vol. 1.

3.^o *Necessaria* ne' livelli di qualunque mano-morta §. 331.
vol. 1.

Qual ne sia lo spirito §. 356. vol. 1.

Attualmente il diritto di domandare la rinnovazione è un
elemento del dominio utile vol. 2. §. 81. n. 3.

E' di natura del contratto d' Enfiteusi vol. 2. §. 86. n. 4.

Questo vocabolo generalmente si adopera in tre circostanze
di fatto e di diritto essenzialmente diverse vol. 4. §. 919. bis
e 920.

RINNOVAZIONE facoltativa ed equitativa in genere.

Spirito ed oggetto della rinnovazione equitativa indotta dal
Bartolo §. 923. vol. 4.

E' una proroga dell' antica concessione enfiteutica, ed non
specie di retratto per ragione del sangue - *ivi* -

Corollari di questi principj

1.^o Come proroga non compete nel caso di caducità colposa
§. 924. vol. 4.

Nuova concessione dopo la caducità - *ivi* -

2.^o Come retratto questo gius non è assoluto ma *condizionale*
alla volontà nel padrone di non consolidare §. 925. vol. 4.

Manifestazione d' una volontà contraria - suoi effetti giuri-
dici - concessione ad un estraneo - *renunzia de' proximiori* - *ivi* -

Forza giuridica ed autorità legale del diritto di rinnovazio-
ne equitativa - Di lui sanzione positiva e negativa - Forza e in-
terpretazione del patto della libera reversione dell' Enfiteusi al
padrone diretto §. 926. vol. 4.

Esame dell' assioma forense che la rinnovazione equitativa
merita non interpretazione restrittiva §. 927. vol. 4.

RINNOVAZIONE equitativa - Condizioni.

Quali siano i requisiti per ottenere la rinnovazione §. 943.
vol. 4.

1.^o Termine a chiedere la rinnovazione - Morte del prossi-
mo entro questo tempo. - Devoluzione del diritto al più vicino
consanguineo §. 944.

Se questo termine possa abbreviarsi - *ivi* -

Decorre dal dì della scienza che non si presume §. 945. vol. 4.

Conseguenze giuridiche del decorso colposo del termine.

1.^a Perdita dell'azione.

2.^o Libertà del padrone diretto a concedere il livello ad estranei §. 946. vol. 4.

Se si ammetta il proximior alla purgazione della mora - *Restituzione in intero* in favore dei pupilli, dei minori, e dei maggiori d'età §. 947. vol. 4.

Quando l'azione temporaria a chieder la rinnovazione si reude perpetua - Concessione all'estraneo avanti, e dopo la spiazione del termine §. 948. vol. 4.

11.^o Offerta delle medesime condizioni di corrispettività.

Se possa aumentarsi il canone, ed il *laudemio* magno - ed accrescersi la serie del chiamati §. 949. vol. 4.

RINNOVAZIONE equitativa - Persone alle quali compete.

Distinzione delle diverse specie d'Enfiteusi - Persone alle quali compete nell'Enfiteusi temporaria - passionata - ereditaria §. 950. e 951. vol. 4.

Esposizione della teoria generale della rinnovazione equitativa nella Enfiteusi passionata §. 950. vol. 4.

Qualità richieste nelle persone per ottenere la rinnovazione equitativa dell'Enfiteusi passionata §. 951. vol. 4.

1.^o Consanguinità - Se deve essere relativa alla persona del primo acquirente o dell'ultimo investito - Se possono ottenerla le femmine ed i cognati quantunque esclusi dalla passione - *ivi* -

2.^o Maggior prossimità verso l'ultimo investito - Come si misurano i gradi di questa prossimità - Qual sia questa misura §. 952. vol. 4.

Se nella rinnovazione enfiteutica procedono le prelazioni, e le finzioni del generale Editto successorio nei beni indifferenti? - *ivi* -

Se abbia luogo nella rinnovazione il gius di rappresentazione - Distinzione dell'Enfiteusi passionata ed ereditaria - *ivi* -

Come differisca la rinnovazione enfiteutica dalla successione speciale, e contrattuale nell'Enfiteusi stabilita dalla passione e dalla successione generale dell'Editto successorio comune a qualunque specie di beni §. 953. vol. 4.

Se il consanguineo più remoto possa esser talvolta ammesso invece del proximior §. 954. vol. 4.

Concorso di più consanguinei costituiti in egual grado di prossimità - A quale di essi si deve accordare la preferenza - Circostanze di fatto valutabili dal prudente arbitrio del Giudice §. 955. vol. 4.

Questioni da risolversi coi principj di sopra espressi §. 956. vol. 4.

1.° Se l'ultimo compreso nell'Enfiteusi pazonata possa con alienare il livello toglier di mezzo il diritto di rinnovazione competente al prossimiore §. 937. - 939.

2.° Se il primo oquirente a titolo oneroso possa con alienare il livello togliere di mezzo il diritto di rinnovazione competente al prossimiore §. 939. - 943. vol. 4.

Differenza che passa fra il diritto dei chiamati a succedere e quello dei prossimiori a ricondorre §. 940. vol. 4.

La perseveranza del gius del prossimiore è incompatibile colla libertà d'alienare il livello - *ivi* -

RINNOVAZIONE tacita.

Se si possa dedurre dal fatto del ricevimento del canone - Requisiti di questa tacita rinnovazione §. 950. vol. 4.

In quali circostanze questa tacita rinnovazione resti esclusa §. 951. vol. 4.

RINNOVAZIONE coattiva nei livelli privati.

Quando la riuovazione dei livelli *toicali privati* divirne coattiva ed assolutamente obbligatoria

1.° nell'esistenza del patto di rinnovazione,

2.° nell'esistenza di miglioramenti grandiosi §. 952. vol. 4.

Estremi per ottenere la rinnovazione per quest'ultimo titolo

1.° sterilità del fondo,

2.° spese e indurtia dell'enfiteuta,

3.° miglioramenti grandiosi §. 963. vol. 4.

Se il patto reversivo di tutti i miglioramenti tolga la rinnovazione coattiva §. 954. vol. 4.

Se questo gius di rinnovazione sia alienabile in estranei - *ivi* -

A quali condizioni deve farsi - *ivi* -

RINNOVAZIONE necessariu dei livelli di mano-morta in genere.

Differenza fra il gius di rinnovazione che ha luogo nei livelli privati, e quello che compete nei livelli di dominio diretto delle mani-morte §. 955. vol. 4.

Segni politici-economici, e caratteri distintivi di questa seconda specie di rinnovazione §. 956. vol. 4.

Legge del 1751. e del 1769. - Nullità dei patti contrarj a questa rinnovazione §. 957. vol. 4.

Se la rinnovazione necessaria può aver luogo nei casi di caducità colposa? §. 958. vol. 4.

RINNOVAZIONE necessaria - Persone alle quali compete.

Disposizione valida del livello - Rinnovazione da farsi all'alienatorio, agli eredi, ai ereditori - Esclusione dei prossimiori di sangue §. 960. e 961. vol. 4.

Se in difetto di disposizione il gius di rinnovazione necessaria passi ai consanguinei prossimiori dell'ultimo investito §. 962. vol. 4.

Se in forza della *quasi allodialità* impressa dalle nostre leggi il gius della rinnovazione necessaria sia divenuto commerciabile §. 963. vol. 4.

Commerciabilità di questo diritto *congiuntamente* col fondo enfiteutico - *ivi* -

Se questo diritto sia commerciabile *per se stesso isolatamente e separatamente* dal fondo enfiteutico §. 963. - 967. vol. 4.

Nullità delle alienazioni del gius di rinnovazione necessaria fatte *separatamente* dai beni enfiteutici §. 966. vol. 4.

Se questa nullità si estende alle alienazioni di questo medesimo gius fatte *congiuntamente* col livello in frode degli ulteriori consanguinei - Da quali circostanze questa frode si presume, e se sia attendibile §. 966. vol. 4.

RINNOVAZIONE necessaria - *Condizioni alle quali è subordinata.*

Perseveranza delle medesime condizioni del precedente contratto - Assegnazione di termine alla persona a cui compete §. 967. vol. 4.

Legge del 2. Marzo 1769 - *Laudemio* d'ingresso da pagarsi in occasione della rinnovazione §. 968. vol. 4.

Interpretazione di quelle parole della legge - *Laudemia attuale convenuta nell'ultimo contratto per cui il dominio utile è passato nei laici* §. 969. vol. 4.

In difetto dell'ultimo contratto si attende la *consuetudine* - Qual sia nei livelli di alcune Mense della Toscana §. 970. vol. 4.

Questioni importanti da risolversi §. 971. vol. 4.

1.^a *Questione* - Se il canone ed il *laudemio* possano diminuirsi in occasione della rinnovazione quando il valore del fondo si trovi in quell'epoca *diminuito per deteriorazioni sostanziali* non imputabili al fatto dei livellari §. 972. - 973. vol. 4.

2.^a *Questione* - Se il canone ed il *laudemio* possa *aumentarsi* nel caso *inverso* in cui il valore del fondo si trovi *aumentato* al momento della rinnovazione per *miglioramenti sopravvenuti* dopo l'antica concessione §. 974. vol. 4. Vedi anche più sotto *Rinnovazione in quanto all'aumento del canone e di laudemio.*

RINNOVAZIONE necessaria - *Aumenta del canone, e del laudemio.*

1.^o *Dell'aumento del canone e del laudemio per miglioramenti industriali.*

Distinzione dei miglioramenti industriali *anteriori e posteriori* al 1769. §. 975. vol. 4. e vol. 1. §. 337. - 339.

Miglioramenti *posteriori* - Se i miglioramenti industriali *necessari* da farsi per un patto *speciale*, e *qualificato* diano luogo all'aumento quando siano stati eseguiti *posteriormente*? - *ivi* -

Miglioramenti *anteriori* §. 976. vol. 4.

Interpretazione di quelle parole del §. 19. della legge del

2. Marzo 1769. che autorizza la mano-morta a far l'aumento del canone e del laudemio per i miglioramenti, *secondo che sia di ragione, e se lo meritino giustamente* §. 977. vol. 4.

Quali sono quei miglioramenti *anteriori* rispetto a cui si può dire che l'aumento sia *giusto e secondo le regole di ragione* §. 978. vol. 4.

L'aumento può farsi soltanto per i miglioramenti *anteriori non refettibili e liberamente reversibili* al padrone diretto §. 979. e 983. vol. 4.

11.º *Dell'aumento del canone e del laudemio per i miglioramenti naturali ed intrinseci.*

Se questo aumento sia lecito in ordine alla lettera ed allo spirito della legge del 2. Marzo 1769. §. 983. e 984. vol. 4.

Distinzioni introdotte posteriormente dalla *legislazione, dalla giurisprudenza, e dalla pratica usuale* §. 985. vol. 4.

Distinzione fra i miglioramenti *naturali anteriori e posteriori* al 1769. suggerita dalle *Istruzioni dei Notari*, e poscia sanzionata dal Sovrano Rescritto de' 3. Luglio 1777. §. 986. e 987. vol. 4.

Se per i miglioramenti *intrinseci* si possa aumentare il canone ed il laudemio - Distinzione introdotta nella pratica fra gli *intrinseci anteriori e posteriori* al 1769. §. 988. vol. 4.

Esame dei fondamenti di ragione di questa distinzione, e se sia conforme alla lettera, e allo spirito della legge §. 989. e 992. vol. 4.

Inesattezza della valutazione che si fa in pratica dei miglioramenti intrinseci §. 990. e 991. vol. 4.

Se l'aumento del canone e del laudemio abbia luogo per i miglioramenti fatti nei livelli di mano-morta esente: contratti secondo i moderni regolamenti vol. 1.º §. 334. - 343.

RINNOVAZIONE necessaria - Solennità.

Quali siano queste forme e solennità rispetto ai livelli di mano-morta e di stabilimenti pubblici - *Duplice ufficio della competente autorità tutelare* §. 992. vol. 4.

Come l'autorità tutelare possa provvedere all'interesse *pubblico economico* nelle rinnovazioni enfiteutiche di questi livelli - Rifiuto di rinnovare a condizioni contrarie a questo interesse §. 993. vol. 4.

Come possa provvedersi all'*incolumità dell'interesse privato contrattuale* del padrone diretto nelle rinnovazioni enfiteutiche di questi livelli §. 994. vol. 4.

Perseveranza dell'antico canone e laudemio d'ingresso ed aumento correlativo quando ha luogo - Se possa nella rinnovazione estendersi la *durata del livello* - *ivi* -

Desuetudine di molte massime dell'*antica Giurisprudenza* rispetto all'alterazione del solito e della consuetudine speciale del padrone diretto in materia di rinnovazione §. 995. vol. 4.

RINVESTIMENTO del laudemio d'ingresso §. 173. vol. 1.

Del prezzo dell'affrancazione pag. 396. n. 1. vol. 1.

RIPARAZIONI - Vedi *Risarcimenti*.

RISARCIMENTI - A chi spettano le spese di percellione dei frutti e di conservazione del fondo - Risarcimenti *modici e sostanziali* - differenza in questo proposito fra l'*usufrutto* e l'*enfiteusi*, fra l'*Enfiteusi propria ed impropria* - potto d'accollo di tutti i risarcimenti §. 238. vol. 2.

A chi spetta la riparaaione dei *danni e deteriorazioni* anche *sostanziali* nei livelli di pubbliche amministrazioni §. 239. vol. 2.

Come si distinguono le spese di semplice riparazione, e di pura manutenzione dalle spese primitive per far valere il fondo enfiteutico vol. 3. §. 799.

RISOLUZIONE del gius enfiteutico. Vedi *Resolubilità*.

ROGITO degli istrumenti relativi alla materia livellare - Disposizioni correlative pag. 326. n. 2. vol. 1.

SCAVI - Vedi *Miniere e Tesori*.

SERVITU' imposta sul fondo enfiteutico §. 511. vol. 3.

SESTA - Vedi *Detrazioni*.

SISTEMA ANNONARIO - Suo doppio oggetto §. 215. vol. 1.

Prospetto delle principali disposizioni delle leggi e regolamenti relativi all'antico sistema annuario Toscano §. 216. - 219 vol. 1.

Graduale abolizione di questo sistema §. 219. - 221. vol. 1.

SISTEMA FEUDALE - Sua origine §. 69. 71. vol. 1.

Quadro ristretto e compendioso delle sue vicende §. 74. - 79. vol. 1.

Contrario alla prosperità dell'agricoltura §. 93. - 95. vol. 1.

Si introduce nell'ordine materiale e temporale delle proprietà ecclesiastiche §. 153. vol. 1.

SISTEMA LIVELLARE TOSCANO.

Sua storia divisa in quattro periodi §. 13. vol. 1.

Sopra quali specie di livelli fu fondato da LEOPOLDO §. 308. e 309. vol. 1.

Considerato astrattamente nella sua creazione, ed organizzazione §. 310. e 394. vol. 1.

Considerato nel suo movimento pratico, e nella sua piena attività §. 394. - 436. vol. 1.

Basi fondamentali di questo sistema §. 310. - 346. vol. 1.

Applicazione del medesimo al proscioglimento di grandi masse di proprietà §. 395. - 426. vol. 1.

Triplice punto di vista, in cui può considerarsi §. 427. - 436. vol. 1.

Vicende del medesimo sotto il Regno Borbonico §. 443. vol. 1.

Sotto la legislazione francese §. 444. - 487. vol. 1.

Di lui ripristinazione §. 493. vol. 1.

SISTEMA TUTELARE d'integrazione e d'autorizzazione della Chiesa dei Corpi morali, e delle pubbliche amministrazioni §. 173. vol. 2.

Duplico ufficio della legittima autorità tutelare nella costituzione del gius enfiteutico §. 174. vol. 2.

1.^o *Funzione tutelare d'ordine pubblico* - Procurare la conservazione delle basi fondamentali sopra di cui riposa la proprietà enfiteutica, o impedire l'inserzione di patti ad esse contrarj §. 175. vol. 2.

Se questi patti sarebbero nulli non ostante l'autorizzazione ottenuta §. 176. vol. 2.

II.^o *Funzione tutelare d'ordine privato* - Consiste nel provvedere all'incolumità dell'interesse privato della persona costituente - Serio di atti e di formalità dirette a verificarne l'esistenza - Correlativa procedura amministrativa o giudiziaria §. 177. vol. 2.

Vedi anche *Solennità tutelari*.

SOLENNITÀ' tutelari necessarie per la concessione in Enfiteusi dei beni *patrimoniali* del' Prinoipe per diritto Romano §. 41. vol. 1.

Del fondi di Chiesa, e di luoghi pii di beneficenza §. 59. vol. 1.

Rinnovate dalle leggi canoniche §. 165. vol. 1.

Per divenire alla celebrazione del contratto di livello §. 365. e 374. vol. 1.

Per i beni di stabilimenti e corporazioni laiche §. 369. vol. 1.

Per i beni ecclesiastici §. 367. e 374. vol. 1.

Procedura, e competenza correlativa §. 369. e 372. vol. 1.

Necessità, e giusta causa di allivellare §. 370. vol. 1.

Utilità dell'allivellazione §. 371. vol. 1.

Correlativo Decreto di approvazione §. 371. e 372. vol. 1.

Inattendibili quelle ordinate dal gius canonico §. 373. vol. 1.

Effetti giuridici dell'interposizione e rispettiva omissione delle solennità tutelari richieste per rimuovere l'incapacità personale.

Vero concetto della *validità* e *rispettiva nullità* del titolo costitutivo il gius enfiteutico trattandosi di persone *incapaci* §. 201. vol. 2.

Validità *originaria* §. 202. vol. 2.

Validità *progressiva* §. 203. *ibid.*

Rescissione non ostante l'autorizzazione - in che differisca dalla *nullità originaria* §. 204. vol. 2.

Azione di nullità per difetto di solennità tutelari - A chi spetta o come si deduca all'esercizio - suoi effetti giuridici §. 205. vol. 2.

Quando un atto può convalidarsi non ostante l'omissione delle solennità §. 206. vol. 2.

Presunzione dell'intervento delle solennità §. 207. vol. 2.

SOSTITUZIONI - Vedi *Fidecommisi*.

STATUTO FIORENTINO - Rubriche riguardanti la feudalità p. 66. n. 3. p. 90. n. 3. e 4. vol. 1.

STATUTO DELLE GABELLE antico - Modificato da Leopoldo per l'affrancazione dei beni livellari p. 361. vol. 1.

STATUTI MUNICIPALI - Loro abolizione mantenuta dopo la restituzione, e perchè §. 490. - 491. vol. 1.

STIME vive e morte - Dilazione al pagamento delle medesime §. 409. vol. 1.

Per affrancare e per ridurre i livelli antichi secondo i moderni regolamenti §. 353. vol. 1.

Per *decennj*, o *ventennj* desunti dai libri d'amministrazione §. 361, 364. e 371. vol. 1. Origine di esse si ripete dal gius Romano vol. 1. §. 58.

Giudiziarie dei beni da allivellarsi - Quando possono ordinarsi dai Tribunali §. 371. vol. 1. Vedi anche *Periti*, e *Perizie*.

STIMA del dominio utile.

Corrispettività nell'alienazione del dominio utile - Regole correlative speciali di valutazione e stima del medesimo §. 715. vol. 3.

Stima del fondo a ragione di compra e vendita - Detrazioni naturali e ordinarie, accidentali e straordinarie §. 716. vol. 3.

STIMA del dominio diretto - Elementi del valore del dominio diretto.

1.^o Classe - Diritti fissi e certi.

2.^o Classe - Diritti incerti ed eventuali §. 907. vol. 4.

Valutazione del diritto di esiger l'annuo canone - A qual ragione si deve capitalizzare §. 908. vol. 4.

Valutazione dei diritti periodici, incerti, eventuali del dominio diretto - Opinioni diverse - Valutazione in massa - Arbitrio del Giudice §. 909. vol. 4.

Distinzione che ha conciliato queste opinioni.

1.^o Livelli perpetui ereditarij - Valutazione nella sesta.

2.^o Livelli a terza generazione - Valutazione della terza.

3.^o Livelli a linea maschile in infinito - Valutazione nella quarta §. 910. vol. 4.

Inconvenienti del sistema della valutazione in massa degli elementi periodici, incerti, ed eventuali del diretto dominio §. 911. vol. 4.

Metodo più semplice, e più generale di valutazione distinto e particolareggiato di ciascuno degli elementi del diretto dominio §. 912. vol. 4.

Di quali *valori porzioli* si compone il prezzo totale del dominio diretto §. 913. *vol.* 4.

1.° Capitale del conone §. 913. *ibid.*

2.° Capitale delle prestazioni - *Recognizione in dominum* §. 913 e 914. *vol.* 4.

3.° Capitale del *laudemio di possoggio* §. 913. - 914. *vol.* 4.

4.° Capitale del *laudemio mogno* nel caso di rinnovazione §. 913, 914, 915. *vol.* 4.

5.° Capitale dei *miglioramenti liberamente reversibili* §. 913, 915, 916. *vol.* 4.

Come si formo ciascuno di questi capitali parziali, e come si eseguiscano sopra di essi gli sconti corrispondenti §. 914.-917. *vol.* 4.

SUBENFITEUSI - Se sia valida attualmente *vol.* 3. §. 613.

SUBINFEDAZIONI - Origine delle §. 76. *vol.* 1.

Son dette cosí le alienazioni del feudo §. 135. *vol.* 1.

SUCCESSIBILITA' nell' *Enfiteusi* - Origine dell' esclusione delle femmine e della prelazione dei maschi §. 120. - 124. *vol.* 1.

Qual sia l'ordine di successione stabilito dalle pazioni nei livelli Toscani di qualunque mano-morta §. 318. - 322. *vol.* 1.

Vedi anche *Enfiteusi* pazonata, ereditaria e mista.

SUCCESSIONI *intestote* - Leggi Francesi relative, e loro influenza sulle pazioni livellarie §. 476. e §. 479. 487. *vol.* 1.

SUCCESSIONE *enfiteutica* - Quot sia e dove si debba cercare la norma di successione - *Patti* relativi alla successione ne' beni enfiteutici - *Editto* generale successorio §. 375. *vol.* 3.

Azione dell' *immissione* nei beni enfiteutici pazonati §. 392. *vol.* 3.

Estremi di quest' azione - prova della comprensione, o *identità* di famiglia, e di beni §. 393. *vol.* 3.

Modo e ordine di succedere nel gius enfiteutico *vol.* 3. §. 398.

Obbligazioni conseguenti alla successione nel gius enfiteutico §. 406. *vol.* 3.

Pagamento dei debiti - il successore nell' *Enfiteusi* è obbligato a pagar quelli del suo antecessore ? §. 407. *vol.* 3.

Diritti dei *creditori* nell' *Enfiteusi* pazonata - cessione di tutti i beni - diritto agli *alimenti* §. 408. *vol.* 3.

Repudia della successione enfiteutica vedi *Repudia*.

TABACCHI - *Regola* abolita da LUIGIOLDO §. 195. *vol.* 1.

Ristabilita da FERDINANDO III. p. 168. n. 2. *vol.* 1.

TERRE *libere*. Vedi *Allodj*.

Feudoli. Vedi *Feudi*.

Solliche - Perchè cosí dette §. 122. *vol.* 1.

Origine della regola di gius feudale - *nulle terre sans seigneur* §. 86. *vol.* 1.

TESORI - Abolizione dei correlativi diritti fiscali §. 182. - 185. vol. 1.

TITOLO *legale di costituzione e d'acquisto d'un diritto qualunque.*

Pieno concetto d'un titolo legale - Suoi requisiti - Cosa s'intenda per *idoneità, integrità, certezza* d'un titolo - In che consista la *validità* d'un titolo qualunque vol. 2. §. 112.

Enfiteutico come si provi. Vedi *Prova* del titolo enfiteutico.

TRATTATISTA *ufficio del* - secondo che la legislazione si trova o non formulata in Codice vol. 2. §. 50.

TRIBUNALI - Come debbono procedere per l'approvazione della nomina dei Periti, e l'omologazione delle stime trattandosi di riconduzioni, e affrancazioni di livelli antichi pag. 304. n. vol. 1.

TUTORI - Non possono acquistare a livello i beni dei loro pupilli e amministrati vol. 2. §. 146. - Se sia permesso ai medesimi farne l'acquisto al pubblico incanto vol. 2. §. 147.

USUFRUTTO - *Servitù personale di* - Analogie e differenze coll'Enfiteusi vol. 2. §. 93.

USUFRUTTO *del fondo enfiteutico.*

Libertà dell'usufrutto - Doveri correlativi del padrone diretto verso l'enfiteuta - prestazione dell'*cvizione, o garanzia - possesso vacuo, intero, pacifico e tranquillo* del fondo enfiteutico §. 234. vol. 2.

Diritti correlativi del padrone utile o enfiteuta - esercizio delle azioni possessorie e reali §. 235. vol. 2.

Picchezza dell'usufrutto - frutti naturali e civili, ordinarij e straordinarij - accessioni, e incrementi naturali, minerali, metalli, tesori §. 236. vol. 2.

Obbligo nell'enfiteuta di conservare e non deteriorare §. 237. vol. 2.

UTILITA' *delle allivellazioni* di Chiese e Corpi morali. Vedi *Corrispettività e Giusta causa.*

VENDEMMIE - Libertà di vendemmia introdotta da Leopoldo §. 197. vol. 1.

VENDITA - Abolizione del diritto di vendita coatta §. 263. vol. 1.

VOCAZIONI *enfiteutiche in genere.*

Interpretazione delle seguenti vocazioni

1.^o *Pro se et successoribus vel haeredibus* §. 384. vol. 3.

2.^o *Pro se et haeredibus suis et legitimis* §. 385. *ibid.*

3.^o *Pro se et suis* §. 386. *ibid.*

4.^o *Pro filiis, liberis et haeredibus* §. 387. *ibid.*

5.^o Vocazione e menzione della linea, generazione e discendenza §. 388. vol. 3.

6.^a Menzione della *linea* d' un estraneo come misura della durata della concessione §. 389. vol. 3.

7.^a Clausole *quibus dederit, et ad habendum* §. 390. vol. 3.

VOCAZIONI - Interpretazione delle vocazioni sulla prelazione d' un sesso all' altro.

Distinzione delle vocazioni in tre classi §. 422. vol. 3.

1.^a Classe - Locuzioni generiche, equivocate e comuni ad ambedue i sessi,

Menzione dei figli, discendenti, eredi, successori, linea, generazione fatta semplicemente senza aggiungere alcuna qualificazione di sesso §. 423. vol. 3.

II.^a Classe - Locuzioni copulative, e cumulative d' ambedue i sessi.

Vocazione della linea o generazione mascolina e femminile, dei figli e discendenti tanto maschi che femmine - Se le femmine siano ammesse principalmente o in sussidio, con ordine simultaneo o successivo? §. 424. vol. 3.

Teorica del Bartol., - Esistenza dello Statuto esclusivo delle femmine §. 425. vol. 3.

Esame dei fondamenti di questa Teorica §. 426. vol. 3.

III.^a Classe - Locuzioni univoche e riferibili ad un sesso, a ad una certa determinata qualità §. 427. vol. 3.

1.^a Vocazione discendenti maschi - Se in essa si comprendano anche i maschi discendenti da femmina? Regola o Teorica Fulgiasiana - Suoi fondamenti di ragione §. 428. vol. 3.

Estensione e limiti della Fulgiasiana §. 429. vol. 3.

Congetture e circostanze non distruttive §. 430. vol. 3. e distruttive della medesima - opinione di Riccardo Malumbra - Voto agnatizio - menzione della linea mascolina §. 431. vol. 3.

2.^a Vocazione discendenti per linea mascolina - Se vi siano comprese le femmine discendenti da maschi - Divisione della questione - femmine di primo e d' ulterior grado §. 432. vol. 3.

(a) Figlia del primo acquirente - quando succeda? - Opinioni opposte del Castrense e di Giasone §. 433. - 434. vol. 3.

(b) Figlia dell' ultimo maschio - quando succeda? §. 435. vol. 3.

Successione dei maschi dell' ultima femmina §. 436. vol. 3.

Interpretazione della vocazione sussidiaria delle femmine nate immediatamente dall' ultimo maschio secondo i moderni regolamenti - Se la figlia del primo acquirente succeda in difetto della figlia dell' ultimo maschio? §. 437. - 438. vol. 3.

VOLTURA all' estimo de' beni livellari §. 304. - 306. vol. 1.

Viene che subi l' esecuzione di questa operazione p. 254. n. 1. vol. 1.

Fede autentica della fatta voltura da consegnarsi al padrone diretto dagli acquirenti a livello i beni delle pubbliche aziende §. 375. *vol. 1.*

Non può essere eseguita in faccia dell'alienatario senza la fede autentica dell'assenso del padrone diretto *p. 398. vol. 1.*

RUBRICHE

Dell' Indice generale delle materie.

A

A	
ACCOMANDIGIE	Pag. 333
ACCRESCENDI gius	« ivi
ACQUA	« ivi
ACQUIRENTE	« ivi
ACQUISTO	« ivi
AFFITTO	« 334
AFFRANCABILITA'	« ivi
AFFRANCAZIONE coatta	« 335
AFFRANCAZIONE enfiteutica	« ivi
AGRICOLTURA	« 336
ALDI, ALDIANI	« ivi
ALIENABILITA'	« ivi
ALIENATARIO	« ivi
ALIENAZIONE	« ivi
— parziale	« 837
ALLIVELLAZIONI	« ivi
ALLODIALITA', ALLODI, TERRE ALLODIALI	« ivi
ALLODIATITA' quasi	« 338
ALLODIERI	« ivi
AMMINISTRATORI, RAPPRESENTANTI, MAGISTRATI	« ivi
AMMORTIZZAZIONE	« ivi
ANGARIE	« ivi
APPODAZIONI	« ivi
ARGOMENTO d' analogia	« 339
ARIMANI	« ivi
ASSENSO	« ivi
ASSENTE	« ivi
ATTI d'alienazione e disposizione nell' enfiteusi	« ivi
AUMENTO { del canone del laudemio }	« ivi

AUTORITA'	Pag. 339
AVVOCATI	" ivi
AZIONI	" ivi

B

BANDITE	" 339
BENEFICIARI	" ivi
BENI in genere	" ivi
— differenti e indifferenti	" 340
BOSCHI in genere	" ivi
— in quanto alla materia enfitteutica	" ivi

C

CACCIA	" ivi
CADUCITA' - Origine e vicende storiche	" ivi
— Cause in genere	" 341
— per deteriorazione del fondo enfitteutico	" ivi
— per non fatto pagamento del canone	" ivi
— per alienazione irrequisito domino	" 342
CAMPIONI livellari	" ivi
CANCELLIERI COMUNITATIVI	" ivi
CANONE pagamento in genere	" ivi
— azioni per esigerlo	" ivi
— presunzione nascente dal pagamento del	" 344
CAPACITA'	" ivi
CASE RURALI	" 345
CENSO, CONTRATTO CENSUALE	" ivi
CENSO RESERVATIVO	" ivi
CENTENARIA come prescrizione	" ivi
— come presunzione	" ivi
CHIESA	" 346
CIRCOLARI	" ivi
CIRCOLARE del 16. Novembre 1826.	" ivi
CLAUSULE	" ivi
COLMATE	" ivi
COLONI	" ivi
COLONIA	" ivi
COMANDATE	" ivi
COMMERCIO, COMMERCIALITA'	" 347

COMPRA E VENDITA	Pag. 347
— col prezzo in mano	« ivi
COMUNITA'	« ivi
COMODITA' di percipere i frutti	« ivi
CONDUTTORE	« ivi
CONFINI	« ivi
CONSENSO in genere	« ivi
— nell'alienazione dell'enfiteusi	« ivi
— permissivo e dispositivo	« 348
CONSERVAZIONE del fondo livellare	« 349
CONSOLIDAZIONE	« ivi
CONSUETUDINE d'alienare	« ivi
— di giudicare	« ivi
— gius non scritto	« ivi
CONTRATTI in genere	« ivi
— onde far valere e render produttiva la proprietà fun- diaria	« 350
— diverse specie di quelli che occorrono stipularsi nella materia enfiteutica	« ivi
COPYHOLDEAS	« 351
CORRESPETTIVITA' a principio) nel contratto d'enfiteusi « ivi	
— in progresso)	
COSTITUZIONE del gius enfiteutico	« ivi

D

DANNO	« ivi
DECIMA	« ivi
DECISIONI	« 352
DEPERIZIONE	« ivi
DETERIORAZIONE	« ivi
DETRAZIONI in genere	« ivi
— in occasione dell'alienazione del fondo enfiteutico « ivi	
— della quarta	« 353
— della sesta	« ivi
DEVOLUZIONE, origine e vicende storiche	« ivi
— enfiteutica	« 354
DIRITTI CAUSALI	« 355
DISCENDENTI	« ivi
DISPONIBILITA' del gius enfiteutico	« ivi
DIVISIONE	« 356
DOMINIO - Origine storica delle diverse specie	« ivi
— diretto e utile	« 357
— prova del	« ivi
DURATA presunta dell'Enfiteusi	« ivi

ECCLESIASTICI	Pag. 357
EDIFICARE	« ivi
ENFITEUSI - Origine e vicende storiche	« 358
— in genere	« ivi
— contratto di	« 359
— segni caratteristici	« ivi
— analogie e differenze con altri contratti	« ivi
— specie diverse	« ivi
ENFITEUTA	« 360
EQUITA'	« ivi
EREDI	« ivi
ESCLUSIONI	« ivi
ESENZIONI	« 361
ESTIMO	« ivi
EVIZIONE	« ivi
EXTRAVAGANTE <i>ambitiosae</i>	« ivi

F

FEMMINE	« ivi
FEUDALITA'	« ivi
FEUDATARIJ	« ivi
FEUDI	« ivi
FEUDO contratto di	« 362
FIDECOMMISSI	« ivi
FIGLIA	« ivi
FITTO PERPETUO	« ivi
FONDI specie diverse	« ivi
FORTUITO	« 363

G

GABELLA	« ivi
GENERAZIONI	« ivi
GENERI FRUMENTARIJ	« ivi
GIUS ACCRESCENDI	« ivi
GIUS SUPERFICIARIO	« ivi
GIUSTA CAUSA	« ivi

GIUSTINIANO	Pag. 364
GRAZIA	a ivi

I

IDENTITA'	a ivi
IMMISSIONE	a ivi
IMMOBILI	a ivi
IMPOSTE - pagamento nella materia enfiteutica	a ivi
— specie di	a 365
IMPIEGATI e Ministri pubblici	a ivi
INCANTI	a 366
INVESTITURA	a ivi
IPOTECA	a ivi
ISTRUZIONI in genere	a ivi
— del 1783. - loro interpretazione	a ivi

L

LAUDEMIO d'ingresso	a 368
— di passaggio	a ivi
LEGATO	a 370
LEGGI d'ammortizzazione	a ivi
— relative alla materia livellare	a ivi
LEGGE del 2. Marzo 1769.	a ivi
— del 22. Maggio 1800.	a 372
LEGISLAZIONE sul sistema livellare	a 373
LEGITTIMA	a ivi
LEGNATICO	a ivi
LESIONE	a ivi
LIBELLO, CONTRATTO LIBELLARIO	a ivi
LICENZA	a ivi
LINEA	a ivi
LIVELLI	a ivi
LOCAZIONE a breve tempo	a 374
— a lungo tempo o perpetua	a ivi

M

MACCHIAIO	a ivi
MAGISTRATI	a ivi
MALLEVADORE, MALLEVADORIA	a ivi
MANI-MORTE	a 375
MAREMME	a ivi

MIGLIORAMENTI specie di	Pag. 375
— considerati durante il contratto d'enfiteusi	« 376
— in quanto alla prova	« 377
— in quanto alla refusione	« ivi
— in quanto alla legge del 1769	« ivi
— in quanto ai patti speciali del contratto d'enfiteusi	« 378
MINIERE	« ivi
MODELLO E MODELLI CONTRATTUALI	« ivi
MORA , ...	« ivi

N

NOTARI	« ivi
------------------	-------

O

OBLIGAZIONE	« 379
OFFERTE	« ivi
OPERE pie	« ivi
OSSERVANZA	« ivi

P

PASCOLO	« ivi
PATRIMONI ECCLESIASTICI	« ivi
PATTI E CONVENZIONI	« ivi
PAZIONI enfiteutiche	« ivi
PEDAGGIO	« 380
PERENZIONE	« ivi
PERSONE	« ivi
PERITI	« 382
PERIZIE	« ivi
PERPETUITA'	« ivi
PRECARIA	« ivi
PRELAZIONE	« ivi
PRELAZIONI all'acquisto de' beni enfiteutici	« ivi
— d' un sesso all' altro nella successione dei beni enfiteutici	« 382
PRESCRIZIONE in genere	« 383
— specie diverse	« ivi
— come modo di risoluzione del gius enfiteutico	« ivi

PAESUNZIONE	Pag. 383
PROIBIZIONE d' alienare	« ivi
PROMESSA	« 384
PROPRIETA' personale	« ivi
— fundiaria	« ivi
PROSSIMITA'	« ivi
PROVA del titolo enfiteutico	« ivi
PROVVEDITORI delle Camere delle Comunità	« ivi
PURGAZIONE della mora	« ivi

Q

QUASI ALLodialITA'	« 385
QUESTIONI	« 386
QUINDENNJ	« ivi

R

RAPPRESENTANTI	« ivi
RAPPRESENTAZIONE gius di	« ivi
RATIZZAZIONE del canone	« 386
RECOGNIZIONE in dominum	« ivi
REFUTAZIONE	« ivi
REGISTRO	« ivi
REGOLARI, RELIGIOSI	« ivi
REMISSIONE del canone	« ivi
— del vincolo delle piazze enfiteutiche	« ivi
RENDITE fundiarie	« 388
RENUNZIA	« ivi
REPUDIA	« 389
RESERBITO del Principe in genere	« ivi
— normale de' 29. Giugno 1782.	« ivi
RESOLUZIONE del gius enfiteutico in genere	« ivi
— naturale del gius enfiteutico	« 390
RESTITUZIONE IN INTIERO in genere	« 391
— cause della	« ivi
— forme giuridiche per ottenerla	« ivi
RESTITUZIONE IN INTIERO	« ivi
— condizioni alle quali è subordinata	« 392
— quando non possa aver luogo	« ivi
RETRATTO FEUDALE	« 393

— enfiteutico	Pag. 393
RIALLIVELLAZIONE COATTIVA	« ivi
RIASSUNTO	« ivi
RICONDUZIONE	« ivi
RIDUZIONE del canone	« 394
RINNOVAZIONI - Origine e vicende storiche	« 395
— facoltativa ed equitativa in genere	« ivi
— equitativa - condizioni della	« ivi
— equitativa - persone alle quali compete	« 396
— tacita	« 397
— coattiva nei livelli privati	« ivi
— necessaria dei livelli di mano-morta	« ivi
— necessaria - persone alle quali compete	« ivi
— necessaria - condizioni alle quali è subordinata	« 398
— necessaria in quanto all'aumento del canone e del laudemio	« ivi
— necessaria - solennità	« 399
RINVESTIMENTO	« 400
RIPARAZIONI	« ivi
RISARCIMENTI	« ivi
RISOLUZIONE del gius enfiteutico	« ivi
ROGITO	« lvi

S

SCAVI	« ivi
SERVITU'	« ivi
SESTA	« ivi
SISTEMA annuario	« ivi
— feudale	« ivi
— livellare	« ivi
— tutelare	« 400
SOLENNITA' tutelari	« ivi
SOSTITUZIONI	« 402
STATUTO FIORENTINO	« ivi
STATUTO DELLE GABELLE	« ivi
STATUTI MUNICIPALI	« ivi
STIME	« ivi
STIMA del dominio utile	« ivi
— del dominio diretto	« ivi
SUBENFITEUSI	« 403
SUBINFEDAZIONI	« ivi
SUCCESSIBILITA' nell' Enfiteusi	« ivi

SUCCESSIONI intestate	Pag. 403
SUCCESSIONE enfiteutica	" ivi

T

TABACCHI	" ivi
TERRE	" ivi
TESORI	" 404
TITOLO	" ivi
TRATTATISTA	" ivi
TRIBUNALI	" ivi
TUTORI	" ivi

U

USUFRUTTO servitù personale	" ivi
— del fondo enfiteutico	" ivi
UTILITA' delle allivellazioni	" ivi

V

VENDEMMIE	" ivi
VENDITA	" ivi
VOCAZIONI enfiteutiche in genere	" ivi
— interpretazione delle vocazioni in quanto alla prela-	
ziona d'un sesso all'altro	" 405
VOLTURA	" ivi

FINE DEL TRATTATO.

5691778

ERRORI	CORREZIONI
<i>pag. 13. lin. 1.</i> non fosse	fosse
<i>pag. 22. lin. 23.</i> non possono	possono
<i>pag. 54. lin. 3. not. 1.</i> Fenzi	Bensi
<i>pag. 188. lin. 20.</i> promesse	premesse
<i>pag. 204. lin. ultima</i> devesi	debbonsi
<i>pag. 222. lin. 17.</i> contratti	contratti di prima con- cessione.

2. 3.90.

6.3.3

2.3.90

Angelo * Pandimiglio



restaurante

*
825650

*

8274800

